



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

553

ANUNCIO

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en su sesión del día 22 de diciembre de 2014, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, adopto el siguiente ACUERDO: *“Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Azara.”*

Al efecto se da publicidad a las siguientes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de AZARA (Huesca), en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 70 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, el Art. 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el Art. 143 del Reglamento de Planeamiento (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).

Huesca, 27 de enero de 2015. El Secretario del Consejo, Fernando Sarasa Borau

Azara

Normativa Urbanística

TÍTULO VIII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Naturaleza y ámbito de la Delimitación del Suelo Urbano

La Delimitación del Suelo Urbano (DSU) de Azara es el instrumento de ordenación urbanística que se elabora, formula y aprueba conforme al procedimiento previsto en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La Delimitación del Suelo Urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana y no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en el Decreto-Legislativo 1/2014.

La Delimitación del Suelo Urbano identifica el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, las alineaciones y rasantes del sistema viario y las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Artículo 2 Vigencia y alteración

La Delimitación del Suelo Urbano tiene vigencia indefinida.

La alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno de sus elementos.

Artículo 3 Revisión

La revisión del contenido de la Delimitación del Suelo Urbano se llevará a cabo conforme a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencias establecidas para su aprobación.

Artículo 4 Modificación

Cualquier modificación de la Delimitación del Suelo Urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en los artículos 74 y 75 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, sin que sean de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 5 Efectos

Azara (continuación)

La Delimitación del Suelo Urbano será inmediatamente ejecutiva una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

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

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

La aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Artículo 6 Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la Delimitación del Suelo Urbano que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad 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.

Artículo 7 Contenido de la documentación

La Delimitación del Suelo Urbano de Azara (DSU) está integrada por las siguientes partes:

- I. Memoria
 - Memoria descriptiva
 - Memoria justificativa
 - Normativa urbanística
- II. Planos
 - PI. Planos de información
 - 1. Encuadre territorial
 - 2. Límite del término municipal y catastro de rústica
 - 3. Afecciones sectoriales en suelo no urbanizable
 - 4. Catastro de urbana
 - 5. Ortofoto
 - 6. Usos del suelo
 - 7. Red de abastecimiento de agua
 - 8. Red de saneamiento y depuración
 - 9. Red de gas propano
 - 10. Red de telefonía, electricidad y alumbrado
 - PO. Planos de ordenación
 - 1. Delimitación, alineaciones y áreas tipológicas

Normativa urbanística

Azara (continuación)**TÍTULO IX INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO****CAPÍTULO 1 LICENCIAS, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA****Artículo 8 Exigencia**

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

Artículo 9 Licencia urbanística

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

Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

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

Azara (continuación)

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

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

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

Artículo 10 Declaración responsable en materia de urbanismo

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

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

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

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

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

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

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

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

Azara (continuación)

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

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

Artículo 11 Comunicación previa en materia de urbanismo

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

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

a) La identificación y ubicación de su objeto.

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

Artículo 12 Efectos

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

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

Artículo 13 Control

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

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

Artículo 14 Régimen

Normativa urbanística

Azara (continuación)

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y la ordenación urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 15 Procedimiento

Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Artículo 16 Silencio administrativo

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

Artículo 17 Autorización cultural

Azara (continuación)

La realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

No podrán otorgarse licencias ni órdenes de ejecución por los ayuntamientos para la realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural o en el entorno de los mismos sin la previa autorización cultural.

Artículo 18 Obras menores y mayores

Se entienden y consideran como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. Con carácter enunciativo se entienden como obras menores los trabajos de reparación de tejados, reparación o colocación de canalones, tabiquería o carpintería en el interior de un inmueble, fontanería interior, revestimiento de paredes, solados o techos interiores, cambio de instalaciones de sanitarios, calefacción o aire acondicionado en el interior de los edificios o de patios interiores y alumbrado interior.

Se entiende como obras mayores todas aquellas no contempladas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 2 PARCELACIONES**Artículo 19 Definiciones**

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.

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 subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Artículo 20 Parcelaciones ilegales

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

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

Azara (continuación)

La regularización de las parcelaciones ilegales, cuando sea posible, se ajustará a lo establecido en los artículos 247 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 21 Parcelas indivisibles

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.

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 sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Artículo 22 Procedimiento

Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en los artículos 225 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, salvo las especialidades consignadas en los apartados siguientes.

Las solicitudes harán constar los objetivos de la parcelación y acompañarán un plano de situación con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar. En las solicitudes de licencias de parcelación urbanística será necesario también presentar un plano a escala adecuada de las fincas resultantes de la parcelación.

Corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, indicando en su caso la finalidad específica de la parcelación y las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas.

En estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

CAPÍTULO 3 DEBER DE CONSERVACIÓN**Artículo 23 Deber de conservación y órdenes 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.

Azara (continuación)

El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

Artículo 24 Declaración de ruina

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

La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

- a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.
- b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 258.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

CAPÍTULO 4 DISCIPLINA URBANÍSTICA**Artículo 25 Infracciones urbanísticas**

Constituyen infracciones urbanísticas y serán sancionadas con multa las determinadas en los artículos 277 al 279 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Se consideran responsables de las infracciones urbanísticas las determinadas en el artículo 280 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

Azara (continuación)**TÍTULO X CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****CAPÍTULO 1 USO RESIDENCIAL****Artículo 26 Definición y clases**

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

Unifamiliar: Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

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

Turístico: Aquél que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, que no son vivienda habitual y que se conforma en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

Protegido: Aquél que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 27 Programa mínimo de la vivienda

El programa mínimo de una vivienda será como mínimo el compuesto por:

- Un dormitorio de 2 camas.
- Un cuarto de estar.
- Una cocina.
- Un aseo con lavabo, retrete y ducha.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

En viviendas de superficie menor de 60 m² se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar.

Azara (continuación)

Las viviendas tendrán la condición de exterior. Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m² que tenga un paramento con hueco de ventilación que de frente a calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, en una longitud de 2,70 m. Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscribible de 16 m. El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

Artículo 28 Ventilación de la vivienda

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación.

A estos efectos, se considerará como ventilación exterior, la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente.

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2 x 2 m, admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación.

Artículo 29 Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m², con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en estos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

Artículo 30 Dimensiones mínimas habitables

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	Superficie	Volumen
- Dormitorio de 2 camas	10 m ²	25 m ³
- Dormitorio de 1 cama	6 m ²	15 m ³
- Sala de estar	14 m ²	35 m ³
- Aseo	3 m ²	6 m ³
- Sala de estar-cocina	18 m ²	45 m ³

Normativa urbanística

Azara (continuación)

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. En los vestíbulos la anchura mínima será de 1,20 m.

En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 m sobre la rasante del piso.

Artículo 31 Tendederos de ropa

En el caso de que por las características del edificio no sea posible habilitar el tendedero de ropa de manera que no sea visible desde el espacio público, dicho tendedero deberá estar protegido mediante celosías u otros elementos que impidan la visión de la ropa tendida desde el espacio exterior. Estos elementos deberán estar integrados en la composición de las fachadas.

Artículo 32 Altura libre

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior al techo.

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m en los aseos, baños, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esa reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios cuando así se requiera para el paso de algunas instalaciones o elementos estructurales. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida se limitará a un 20% de la superficie útil total y a 2,20 m de altura mínima.

Artículo 33 Servicios e instalaciones

Toda vivienda deberá disponer en su interior de servicio de agua potable, energía eléctrica, gas propano y saneamiento.

Artículo 34 Dimensión de accesos: portales y escaleras

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m², con dimensión mínima de 2 m.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 m, salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m.

Artículo 35 Condiciones de la vivienda turística

La vivienda turística se ajustará al Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos en Aragón.

Artículo 36 Condiciones de la vivienda protegida

Azara (continuación)

La vivienda protegida se ajustará al Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón.

CAPÍTULO 2 USO INDUSTRIAL**Artículo 37 Definición y usos pormenorizados**

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

Productivo: Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

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

Nave agrícola: aquel uso que comprende el almacenaje de herramientas agrícolas y productos agrícolas.

Taller artesanal: aquel uso que comprende las actividades de carácter artesanal.

Taller de reparación: aquel uso que comprende la reparación de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria. Incluye talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase y reparación de vehículos, etc.

CAPÍTULO 3 USO TERCIARIO**Artículo 38 Definición y usos pormenorizados**

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

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

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

Azara (continuación)

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

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

Artículo 39 Condiciones de uso comercial

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberá disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

La altura libre de los locales comerciales será de 2,50 m.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m².

Los locales de comercial dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100m² de superficie, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción superior a cien metros cuadrados se aumentarán un inodoro y un lavabo.

A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 40 Condiciones de uso hotelero

El uso hotelero se ajustará al Decreto 153/1990, de 11 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento en el que se establecen las normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros.

Artículo 41 Condiciones de uso oficinas

En oficinas, la superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total.

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100m² de superficie, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción superior a cien metros cuadrados se aumentarán un inodoro y un lavabo.

A partir de los 100m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 42 Condiciones de uso recreativo

Azara (continuación)

El uso recreativo se ajustará a la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

CAPÍTULO 4 USO DOTACIONAL**Artículo 43 Definición y usos pormenorizados**

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

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

a) **Viario:** Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

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

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

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

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

Azara (continuación)

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

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

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

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

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

d) Polivalente: Aquél que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Azara (continuación)**TÍTULO XI ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 44 Clases de condiciones**

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

Condiciones de la parcela

Condiciones de posición en la parcela

Condiciones de ocupación de la parcela

Condiciones de volumen y forma

Condiciones de calidad e higiene

Condiciones de las dotaciones de servicio

Condiciones de acceso y seguridad

Condiciones estéticas

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones contenidas en el Título V, según el uso al que se destine el edificio o los locales.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE LA PARCELA**Artículo 45 Definición**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.

Artículo 46 Aplicación

Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, y se regulan en las ordenanzas de las áreas de tipología homogénea.

Artículo 47 Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su superficie. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de policía dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal o en los planos catastrales.

Artículo 48 Definiciones relativas a la parcela

Normativa urbanística

Azara (continuación)

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

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

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

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

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

Alineación oficial: Es la alineación señalada por el instrumento de ordenación urbanística que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o a los espacios libres públicos.

Ancho de vía: Distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

Parcela mínima: Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por la normativa urbanística.

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

Lindero frontal o frente de parcela: El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA**Artículo 49 Definición**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y se definen en cada una de las áreas de tipología homogénea.

Artículo 50 Aplicación

Las condiciones que determinan la posición de las construcciones dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 51 Posición de la edificación respecto a la alineación

Respecto a la alineación oficial, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) Alineada: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

Azara (continuación)

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

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas normas generales, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán respetar las separaciones a linderos, retranqueos, separaciones entre edificios y el fondo edificable que marquen estas normas generales, situándose la totalidad de lo edificado dentro del área de movimiento de la edificación.

Para obras de nueva planta o de reconstrucción en que haya habido demolición previa e obra vieja, será obligatoria la solicitud previa de alineación y rasante.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN LA PARCELA**Artículo 52 Definición**

Las condiciones de ocupación de la parcela son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación sobre o bajo rasante, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 53 Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación en obras de nueva edificación o que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según en lugar en el que se encuentre la parcela.

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

Artículo 54 Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre o bajo rasante.

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.

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

Azara (continuación)

Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la ordenanza de las áreas de tipología homogénea, las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a separación a linderos y retranqueos.

Artículo 55 Superficie ocupada

Sobre rasante: es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación. La ocupación será igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado en la ordenanza de cada área de tipología homogénea.

Bajo rasante: es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la ordenanza del área de tipología homogénea.

Artículo 56 Coeficiente de ocupación

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

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, y en su caso de las edificaciones colindantes, se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 57 Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**Artículo 58 Definición**

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 59 Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo. A estos efectos será exigible el cumplimiento de los elementos que se alteren.

Artículo 60 Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación

Altura de Coronación o del Edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

Altura (ficticia) de Cornisa: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

Azara (continuación)

Altura habitable: Es la distancia vertical ente la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de la edificación.

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

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

Bajo Cubierta: Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

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

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

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

Pendiente de Cubierta: Es la inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

Planta Baja: Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro.

Planta Piso o Alta: Son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja, y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,80 m).

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

Sótano: Es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

Artículo 61 Alturas de la edificación

Las alturas que en cada caso se permiten quedan especificadas en las ordenanzas particulares.

Azara (continuación)

En el cómputo de alturas por número de plantas se consideran como tales, y por tanto computan, tanto la planta baja como las plantas de piso aunque puedan estar retranqueadas sobre la anterior, así como cualquier planta semienterrada que no sea semisótano ni sótano.

La relación entre el número de plantas y la altura máxima en metros es la siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima de coronación o del edificio	Altura máxima habitable	Altura máxima de cornisa
1	5,50	3,50	4,00
2	9,00	6,50	7,00
3	12,50	9,50	10,00

La planta bajo cubierta computará como planta si tiene una altura libre superior a 1,80 m.

Artículo 62 Medición de alturas

Las alturas permitidas pueden darse por el número de plantas o por la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso en contacto con la edificación. Cuando se señalen ambos tipos, éstos habrán de cumplirse simultáneamente.

Medición de alturas en edificios con fachada a una calle con rasante variable: las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 m. Si sobrepasa esta longitud se tomarán a los 10 m del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción y teniendo en cuenta que la altura máxima permitida habrá de cumplirse tanto en el punto más bajo de la rasante como en el más alto.

Edificaciones con fachada a una sola vía: la altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.

Edificaciones con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán, con alturas reguladoras distintas para cada calle: la altura reguladora de la calle de mayor altura podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas.

Con edificación que da frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán: la altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, atendiendo a los criterios expuestos en los apartados anteriores. La edificación podrá superar la altura máxima de coronación y podrá tener una planta habitable más siempre que no sobresalga por encima de la altura máxima de coronación correspondiente a la vía con mayor cota y ninguno de los faldones de la cubierta tenga una pendiente superior al 100%.

En el caso de que diferencia de cota entre alguno de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada recayente a la vía con mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de parámetros como en el párrafo anterior.

Azara (continuación)

Esta disposición será igualmente de aplicación para las edificaciones con la fachada a una sola vía y solar con pendiente descendente desde la línea de fachada. La altura de la edificación se medirá desde el plano de rasante inferior del edificio.

Artículo 63 Altura libre de planta

Se mide entre el suelo y el techo, ambos terminados, de una planta, y tendrá los siguientes límites:

En sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 2,20 m y la máxima de 3 m.

En plantas bajas la altura libre mínima será de 2,70 m. En el resto de plantas será de 2,50 m.

La altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,20 m en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

Artículo 64 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima permitida solamente se permite la construcción de la cubierta, así como de los elementos e instalaciones asociadas al uso propio del edificio.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escaleras y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura máxima, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima de coronación del edificio.

También podrán situarse solanas, secaderos, etc., por encima de la altura habitable pero siempre debajo de la altura máxima de coronación, pero en ningún caso tendrán uso vividero ni estarán totalmente cerrados.

En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares que lo necesiten por razones funcionales, podrán superar la altura máxima.

Artículo 65 Salientes o vuelos en las fachadas

Se limitarán a ocupar un máximo del 50 % de la superficie de las plantas altas. El vuelo máximo sobre la alineación exterior no excederá de cien (100) centímetros ni el 10 % de la anchura de la calle, quedando prohibidos en calles de anchura entre alineaciones menores de cinco (5) metros.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

La altura libre mínima desde la cara inferior del saliente o vuelo hasta la rasante de la acera será de trescientos veinte (320) centímetros

Artículo 66 Cornisas y aleros

Azara (continuación)

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de cien (100) centímetros ni el 10 % de la anchura de la calle, quedando prohibidos en calles de anchura entre alineaciones menores de cinco (5) metros.

CAPÍTULO 6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE**Artículo 67 Definición**

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

Artículo 68 Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de nueva edificación, excepto las especiales, o de reestructuración general, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea posible la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 69 Condiciones de calidad

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.

Artículo 70 Condiciones higiénicas de los locales. Definiciones

Se define como pieza a todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos e paso.

Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Se define como local al conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

Se considera que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública o espacio libre público
- b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas fijadas en las presentes Normas Urbanísticas.
- c) Patio, con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 71 Ventilación

Azara (continuación)

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las áreas de tipología homogénea:

- a) Ventilación natural directa: mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) Ventilación forzada: mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 72 Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior o, de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Artículo 73 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas.

Artículo 74 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

Artículo 75 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

No se permite el uso residencial de posición bajo rasante, sea planta sótano o semisótano. En estas plantas únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior.

Azara (continuación)

Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, revolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Artículo 76 Condiciones higiénicas de los edificios. Definiciones

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

Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado, siquiera parcialmente, en el interior del fondo edificado.
- b) Patio de manzana: es el patio que tiene definida su forma y posición en la parcela para, junto con otras parcelas próximas, formar un espacio libre único común para todas ellas.
- c) Patio cerrado: es el patio de parcela cerrado por la edificación en todo su perímetro.
- d) Patio abierto: es el patio que no está cerrado por la edificación en todos sus frentes.
- e) Patio abierto a lindero: es el patio de parcela situado junto a los laterales o el fondo de la parcela.
- f) Patio abierto a fachada: es el patio de parcela abierto a la fachada exterior de un edificio.
- g) Patio mancomunado: es el patio de parcela que da luces a edificios situados en solares diferentes.

Artículo 77 Medición de la altura de los patios cerrados

La altura del patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo.

Artículo 78 Dimensión de los patios

Los patios tendrán una dimensión mínima de 9 m², con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en estos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Artículo 79 Acceso a patios

Azara (continuación)

Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo, salvo que sea de uso exclusivo de una vivienda o local, que será responsable de la limpieza del mismo.

En los casos de que un patio de parcela sea de uso exclusivo de más de una vivienda o local, se podrá dividir con un cierre de fábrica de altura máxima un (1) metros y el resto, hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura deberá ser de reja o malla ligera.

Artículo 80 Construcciones en los patios

No se autoriza ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela sin respetar las dimensiones mínimas.

Toda edificación deberá dejar un patio de parcela al fondo del solar con un ancho mínimo de tres (3) metros, en el caso de que se pretenda tener luz y ventilación en el muro posterior.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de tres (3) metros de altura máxima.

Queda prohibida la cubrición de patios si previamente no se ha resuelto y garantizado la iluminación y ventilación de las piezas habitables a las que sirve.

CAPÍTULO 7 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO**Artículo 81 Definición**

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 82 Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea posible la exigencia de su cumplimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 83 Dotaciones obligatorias

Azara (continuación)

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

- a) Abastecimiento de agua potable
- b) Energía eléctrica
- c) Calefacción
- d) Agua caliente sanitaria
- e) Servicios higiénicos
- f) Gas propano
- g) Saneamiento
- h) Instalaciones de telecomunicaciones, según regulación específica
- i) Otros

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

Artículo 84 Dotación de servicio de abastecimiento de agua potable

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Artículo 85 Dotación de servicio de energía eléctrica

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde las zonas comunes del edificio.

Artículo 86 Dotación de servicio de calefacción

Azara (continuación)

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual y continuada de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle.

Artículo 87 Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la presente normativa u otra de carácter sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

En ningún caso en locales de uso público, los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

Artículo 88 Dotación de servicio de gas propano

Todo edificio de uso residencial contará con suministro de gas propano desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora e instalación de enlace con la citada red de distribución.

Artículo 89 Evacuación de aguas

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pre-tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

Artículo 90 Dotación de servicio de comunicaciones

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución telefónica. Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones.

Azara (continuación)

Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Artículo 91 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

Artículo 92 Dotación de servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para la correspondencia.

CAPÍTULO 8 CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD**Artículo 93 Definición**

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad y protección en los distintos locales y piezas que las componen.

Artículo 94 Aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

Artículo 95 Acceso a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse el nombre de la calle y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Todas las nuevas edificaciones tendrán acceso desde la vía o espacio libre público, sea directamente o atravesando un espacio libre privado, el cual deberá ser colindante directamente con el público.

No se permitirá el acceso a un edificio a través de otro contiguo.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros de alto.

Artículo 96 Circulación interior

Normativa urbanística

Azara (continuación)

Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales y áreas de espera de ascensores, tendrán una dimensión superior a ciento cincuenta (150) centímetros por ciento cincuenta (150) centímetros, si se trata de edificios sin uso público, y de dos (2) por dos (2) metros en caso de edificios de uso público.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la normativa autonómica sobre accesibilidad.

Artículo 97 Escaleras

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y su anchura será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula $2t+h=64$. La altura de la tabica (t) será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

En edificaciones de uso no residencial la altura de la tabica podrá llegar hasta los diecinueve (19) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo su recorrido igual o superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Artículo 98 Seguridad contra incendios

Todos los edificios de nueva construcción reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina el Código Técnico de la Edificación, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida que permita su tipología y funcionamiento.

CAPÍTULO 9 CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 99 Definición**

Son las que imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del municipio y del conjunto edificado.

Azara (continuación)**Artículo 100 Aplicación**

Son de aplicación a toda actuación sujeta a control 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 estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se regirá, además, por las presentes condiciones generales, así como por las que se establecen en las áreas de tipología homogénea.

En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirá informe de los técnicos municipales responsables así como del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 101 Salvaguarda de la estética urbana

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen urbana del municipio. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, a la vegetación en sus especies y en su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen del municipio.

Las nuevas edificaciones, y las modificaciones de las existentes, deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Podrá exigirse la aportación del análisis del impacto sobre el medio en que se localicen que consistirá, al menos, en la presentación de los alzados y/o reportaje fotográfico de las edificaciones colindantes.

Artículo 102 Protección de los ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine el área de tipología homogénea.

Artículo 103 Fachadas exteriores

Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

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.

Azara (continuación)

Las fachadas se constituirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

A los proyectos de edificación en alineación de calle se les podrá exigir la presentación de los alzados del edificio proyectado junto con los colindantes, tratados con análogo detalle.

Artículo 104 Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 105 Medianeras y paramentos al descubierto

Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

En todo caso, los lienzos medianeros y otros paramentos al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 106 Tratamiento de las plantas bajas

Los proyectos de nuevas edificaciones deberán definir la composición de la planta baja en correspondencia con la del resto de la fachada del edificio.

En las actuaciones en los locales de las plantas bajas de los edificios, el tratamiento de las fachadas deberá efectuarse en armonía con el conjunto del edificio, tanto en lo que se refiere a la composición de los vanos en los que se deberán respetar los ejes de las plantas altas, como en el tratamiento y materiales a utilizar en los elementos macizos.

Quedan prohibidos los cierres mediante los denominados tabiques conejeros, los cierres con tableros de madera y otros que no se correspondan con el ornato propio del entorno urbano. Todos los locales dispondrán, como mínimo, de una puerta de acceso.

Artículo 107 Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será de trescientos veinte (320) centímetros. El vuelo máximo es de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera.

Azara (continuación)

Sólo se permiten las marquesinas en lo que es el ancho del hueco de planta baja correspondiente.

Artículo 108 Toldos

Los toldos móviles estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente respecto a la alineación exterior no excederá de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar el ancho de la acera.

Artículo 109 Rótulos

Los rótulos estarán situados a una altura mínima de sobre la rasante de la acera de doscientos veinte (220) centímetros. Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros. El vuelo máximo de los rótulos dispuestos perpendicularmente al plano de fachada será de sesenta (60) centímetros, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera.

Artículo 110 Cubiertas

La cubierta será inclinada, rematada con alero similar al de las edificaciones de su entorno y con una pendiente comprendida entre el 25 % y el 40 %. La pendiente será continua prohibiéndose los quiebros.

No se permiten lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida de cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 m².

Se autorizan las azoteas o terrazas en la cubierta de las edificaciones auxiliares a la principal. En la edificación principal podrán ocupar hasta un 10% de la superficie de la cubierta.

Por encima de la cubierta únicamente se permiten las troneras de buhardillas, chimeneas, conductos de ventilación e instalaciones imprescindibles.

El material de la cubierta inclinada será de teja curva. En las edificaciones no residenciales, se permitirá la cubierta de chapa metálica. El tono del material de la cubierta será terroso o rojizo.

No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15% de la superficie de la cubierta, ni con una dimensión que sobrepase los 1,50 m².

Artículo 111 Cerramientos

A los efectos de la aplicación de las condiciones de los cerramientos, éstos se clasifican entre cerramientos provisionales y cerramientos definitivos.

- a) Cerramientos provisionales: todos los solares no edificados deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura máxima de dos (2)

Azara (continuación)

metros, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

b) Cerramientos definitivos:

- En zonas de edificación alineada a vial los cerramientos entre parcelas de edificación deberán ser de fábrica revestida, pintada o tratada con una altura máxima de doscientos (200) centímetros.
- En zonas de edificación no alineada, retranqueada o aislada los cerramientos deberán ser de fábrica revestida, pintada o tratada con una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 112 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados

Los espacios libres privados no ajardinados podrán ser ocupados por piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad privada se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de higiene, ornato y decoro.

Azara (continuación)**TÍTULO XII ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 113 Definición**

Las ordenanzas generales de urbanización contenidas en el presente título regulan las condiciones que deben cumplir tanto el espacio exterior urbano como los espacios libres y zonas verdes, y los equipamientos, en cuanto a condiciones de tratamiento de sus espacios no edificados.

CAPÍTULO 2 RED VIARIA**Artículo 114 Trazado**

El ancho de la calzada y aceras se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

Artículo 115 Pavimentación y encintado

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

Artículo 116 Accesibilidad

Será de aplicación la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

CAPÍTULO 3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**Artículo 117 Materiales**

Los materiales a utilizar serán los adecuados para cumplir con su función técnica y estética.

Azara (continuación)

Se permite el empleo de materiales continuos o discontinuos. En caso de emplear los primeros deberá garantizarse un drenaje correcto. Los materiales discontinuos no serán resbaladizos y permitirán la evacuación del agua de superficie.

Todos los materiales empleados en zonas de circulación peatonal deberán poseer cualidades resistentes capaces de soportar el tráfico puntual o esporádico de vehículos.

Artículo 118 Arbolado

Se tratará de incorporar arbolado en los espacios libres públicos.

Artículo 119 Accesibilidad

Será de aplicación la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

CAPÍTULO 4 SERVICIOS URBANOS**Artículo 120 Abastecimiento de agua potable**

La red de abastecimiento tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

Artículo 121 Saneamiento

Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias.

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 puedan 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.

Se recomienda que los diámetros de las nuevas redes, con independencia del material y del caudal, no tengan en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.

Azara (continuación)

Todos los vertidos que se realicen a la red, ya sean de zonas residenciales como de zonas industriales, deben cumplir con las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero de 2004 publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004.

Es obligatorio que en suelo de uso industrial, cada parcela o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o Administración Inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o en una zona accesible permanentemente. En el caso de que el vertido de las industrias a la red municipal no cumpliera las características admisibles fijadas en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de alcantarillado (decreto 38/2004 de 24 de febrero), éstas deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado, ya que los citados residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración.

Artículo 122 Electricidad

Se permite que las líneas de electricidad sean aéreas aunque se recomienda, por cuestiones estéticas, su soterramiento.

Artículo 123 Iluminación

Se permite que las líneas de iluminación sean aéreas aunque se recomienda, por cuestiones estéticas, su soterramiento.

Las luminarias, tanto en el diseño como en los materiales empleados, serán las más adecuadas al entorno.

Artículo 124 Gas

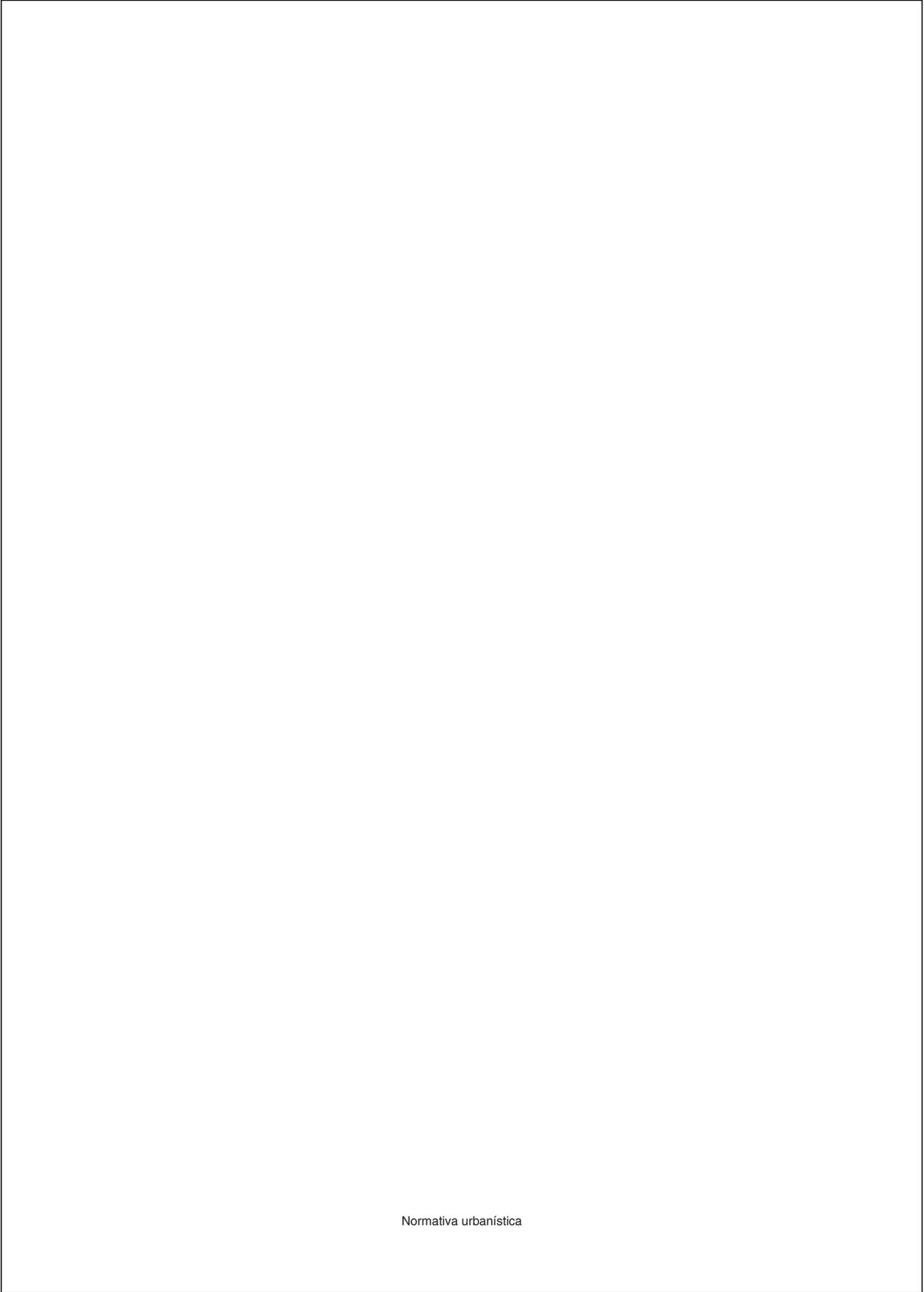
La red de distribución será enterrada y discurrirá en todo momento por zonas municipales de uso público, concediendo el Ayuntamiento los permisos oportunos para su construcción y posterior mantenimiento por parte de la empresa distribuidora.

Cada vivienda unifamiliar tendrá una acometida individual y un armario de regulación y medida que se colocará empotrado en su pared exterior.

Artículo 125 Telefonía

Se permite que las líneas de telefonía sean aéreas aunque se recomienda, por cuestiones estéticas, su soterramiento.

Azara (continuación)



Normativa urbanística

Azara (continuación)**TÍTULO XIII ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 126 División en áreas de tipología homogénea**

Al objeto de regular los usos y ordenación de volúmenes del suelo urbano, se establecen diferentes áreas de tipología homogénea donde se diferencia el valor de los parámetros que condicionan la edificación y los usos del suelo.

Las condiciones de uso y edificación se regulan junto con las Normas Generales de Uso y las Normas Generales de Edificación.

La Delimitación del Suelo Urbano establece para las distintas áreas del suelo urbano las siguientes áreas de tipología homogénea:

- Área de tipología homogénea 1: EDIFICACIÓN EN ALINEACIÓN DE CALLE
- Área de tipología homogénea 2: EDIFICACIÓN RETRANQUEADA
- Área de tipología homogénea 3: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
- Área de tipología homogénea 2: EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO / ESPACIO LIBRE

CAPÍTULO 2 ÁREA DE TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA 1: EDIFICACIÓN EN ALINEACIÓN DE CALLE**Artículo 127 Ámbito y características**

Pertenecen al ámbito de esta área los terrenos delimitados en los planos de ordenación del suelo urbano con la clave AT-1.

Corresponde al conjunto de zonas edificadas entre medianerías o de manzana cerrada que configuran frentes de alineaciones de calle.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

Artículo 128 Condiciones de uso

Uso global: residencial, terciario, dotacional.

Usos compatibles: industrial (compatible con el residencial) y aparcamiento.

Usos prohibidos: los restantes.

Artículo 129 Condiciones de la parcela

Azara (continuación)

Parcela edificable: no se establece ninguna limitación.

Parcela mínima: a efectos de segregaciones la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o superior a 100 m² y con un frente a vía pública igual o superior a 4 m.

Alineaciones y rasantes: según planos de ordenación.

Artículo 130 Condiciones de posición en la parcela

Posición respecto a la alineación: la línea de edificación coincidirá con la alineación oficial.

Posición respecto a los linderos laterales: la edificación se adosará a los linderos laterales. Excepcionalmente, en parcelas de ancho superior a 9 m se admite que la edificación se adose a uno de los linderos respetando una distancia mínima de 3 m al otro lindero. Deberá adosarse obligatoriamente al lindero que ya disponga de una edificación adosada, si es el caso.

Artículo 131 Condiciones de volumen y forma

Fondo máximo: 20 m.

Nº máximo de plantas sobre rasante: 3 plantas.

Nº máximo de plantas bajo rasante: 1 planta

Salientes y vuelos: permitidos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

Artículo 132 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones estéticas contenidas en las Normas Generales.

**CAPÍTULO 3 ÁREA DE TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA 2: EDIFICACIÓN
RETRANQUEADA DE CALLE****Artículo 133 Ámbito y características**

Pertencen al ámbito de esta área los terrenos delimitados en los planos de ordenación del suelo urbano con la clave AT-2.

Corresponde al conjunto de zonas edificadas aisladas, adosadas o pareadas.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

Artículo 134 Condiciones de uso

Uso global: residencial, terciario, dotacional.

Usos compatibles: industrial (compatible con el residencial) y aparcamiento.

Usos prohibidos: los restantes.

Azara (continuación)**Artículo 135 Condiciones de la parcela**

Parcela edificable: no se establece ninguna limitación.

Parcela mínima: a efectos de segregaciones la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o superior a 200 m² y con un frente a vía pública igual o superior a 6 m.

Alineaciones y rasantes: según planos de ordenación.

Artículo 136 Condiciones de posición en la parcela

Posición respecto a la alineación: la línea de edificación mantendrá un retranqueo mínimo a la alineación de 3 m.

Posición respecto a los linderos laterales: la edificación se adosará a los linderos laterales o respetará un retranqueo de 3 m. Deberá adosarse obligatoriamente al lindero que ya disponga de una edificación adosada, si es el caso.

Posición respecto al lindero posterior: respetará un retranqueo mínimo de 3 m.

Artículo 137 Condiciones de volumen y forma

Fondo máximo: 20 m.

Nº máximo de plantas sobre rasante: 3 plantas.

Nº máximo de plantas bajo rasante: 1 planta

Salientes y vuelos: permitidos. Será de aplicación lo dispuesto en las Normas Generales.

Artículo 138 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones estéticas contenidas en las Normas Generales.

CAPÍTULO 4 ÁREA DE TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA 3: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL**Artículo 139 Ámbito y características**

Pertencen al ámbito de esta área los terrenos delimitados en los planos de ordenación del suelo urbano con la clave AT-3.

Corresponde al conjunto de zonas edificadas de tipología industrial que se posicionan libremente en la parcela.

El uso característico es el industrial.

Artículo 140 Condiciones de uso

Uso global: industrial.

Uso compatible: dotacional y aparcamiento.

Azara (continuación)

Uso prohibido: residencial y terciario.

Artículo 141 Condiciones de la parcela

Parcela edificable: no se establece ninguna limitación.

Parcela mínima: a efectos de segregaciones la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o superior a 300 m² y con un frente a vía pública igual o superior a 10 m.

Alineaciones y rasantes: según planos de ordenación.

Artículo 142 Condiciones de posición en la parcela

Posición: la edificación se situará libremente en la parcela, bien alineada a calle o bien retranqueada. En el caso de disponerse retranqueada deberá separarse un mínimo de 3 m de linderos.

Artículo 143 Condiciones de volumen y forma

Fondo máximo: 40 m.

Altura máxima de cornisa: 10 m.

Altura máxima de coronación: 12,50 m.

Nº máximo de plantas bajo rasante: 1 planta

Artículo 144 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones estéticas contenidas en las Normas Generales.

CAPÍTULO 5 ÁREA DE TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA 4: EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO / ESPACIO LIBRE**Artículo 145 Ámbito y características**

Pertencen al ámbito de esta área los terrenos delimitados en los planos de ordenación del suelo urbano con la clave AT-4.

Corresponde al conjunto de zonas edificadas de uso equipamiento o espacios libres que se posicionan libremente en la parcela.

El uso característico es el dotacional.

Artículo 146 Condiciones de uso

Uso Global: dotacional.

Usos compatibles: residencial, terciario y aparcamiento.

Normativa urbanística

Azara (continuación)

Usos prohibidos: industrial.

Artículo 147 Condiciones de la parcela

Parcela edificable: no se establece ninguna limitación.

Parcela mínima: a efectos de segregaciones la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o superior a 100 m² y con un frente a vía pública igual o superior a 4 m.

Alineaciones y rasantes: según planos de ordenación.

Artículo 148 Condiciones de posición en la parcela

Posición: la edificación se situará libremente en la parcela, bien alineada a calle o bien retranqueada. En el caso de disponerse retranqueada deberá separarse un mínimo de 3 m de linderos.

Artículo 149 Condiciones de volumen y forma

Fondo máximo: 40 m.

Altura máxima: tres (3) plantas.

Salientes y vuelos: permitidos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

Artículo 150 Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones estéticas contenidas en las Normas Generales.

Azara (continuación)**TÍTULO XIV AFECCIONES SECTORIALES EN SUELO NO
URBANIZABLE****Artículo 151 Generalidades**

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras, ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), línea (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales y la legislación sectorial.

Artículo 152 Protección de la red de carreteras

La protección de la red de carreteras queda establecida por la Ley 25/1988, de 29 de septiembre, de Carreteras y la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón, según las siguientes zonas:

Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Zona de afección: La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Azara (continuación)

Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o definitivas, incluso para los meros movimientos de tierras, para cambiar el uso o destino de dichas tierras y para plantar o talar árboles, en cualquiera de las tres zonas definidas, será necesaria la previa autorización del titular de la vía.

Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. La línea límite de edificación, se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías (Autovía A-22 Lérida-Huesca) y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales (N-240 Tarragona a San Sebastián y Bilbao), a 18 metros en las carreteras de la Red Básica y a 15 metros en las integrantes de las Redes Comarcal (A-1231 Peraltilla a Abiego) y Local (A-2204 Peraltilla a Pertusa), medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Artículo 153 Protección de vías pecuarias

La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 10/1995, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

Artículo 154 Servidumbres aeronáuticas

Parte del término municipal de Azara se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Huesca-Pirineos. En la documentación gráfica se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Huesca-Pirineos que afectan al municipio, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno y objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, carteles, etc.), así como el gálbo de viario o vía férrea.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, sin perjuicio de aquellos ámbitos del término municipal que se encuentren en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, para los que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios auxiliares para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o

Azara (continuación)

plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Artículo 155 Protección de la red de energía

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. Las edificaciones se prohíben si la línea eléctrica discurre a menos de $3,3 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de 5 m. Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto) se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

Artículo 156 Protección de embalses, cauces públicos y lagunas

Esta protección se regula en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en el Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Artículo 157 Protección de lugares de importancia comunitaria (LIC)

Las actuaciones o proyectos que se pretendan realizar están sujetos al procedimiento regulado en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.