

## TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. CAPÍTULO PRIMERO.

### AMBITO, CONTENIDO Y VIGENCIA

#### Art.1.1.1 NATURALEZA JURÍDICA.

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Camporells, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del municipio.

#### Art.1.1.2 FUENTES.

Las disposiciones de las presentes Normas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes que, de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial, resulten de aplicación prevalente y a los principios fundamentales del Derecho Urbanístico.

Si alguna materia objeto de estas Normas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que sea más restrictiva.

En el supuesto de que algún aspecto no estuviera contemplado en las presentes Normas, se aplicará la legislación urbanística y sectorial correspondiente y, subsidiariamente, las Normas Subsidiarias Provinciales de la provincia de Huesca, siempre y cuando sus determinaciones no resultaren contradictorias con las determinaciones legales o las previstas en las presentes Normas.

#### Art.1.1.3 AMBITO TERRITORIAL.

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

#### Art.1.1.4 VIGENCIA DE LAS NORMAS DEL PGOU.

La vigencia del PGOU se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 68 de la Ley Urbanística de Aragón; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

#### Art.1.1.5 APLICACIÓN E INTERPRETACION.

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

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

- La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan  
- El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio municipal.

- La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.

2.- Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan

3.- En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

4.- En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.

5.- Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes prevalecerán éstos.

6.- Si existiese contradicción entre mediciones sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

#### Art.1.1.6 REVISION DEL PLAN.

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

a) Cuando existan circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

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

- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

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

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

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

#### Art.1.1.7 MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.

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

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

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

b) Los reajustes puntuales y de pequeña entidad que la ejecución del Planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, con un límite del 5% de su superficie, y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres de uso público.

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

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 73.2 de la LUA o de aquella que la sustituya.

#### Art.1.1.8 PUBLICIDAD

Los documentos del Plan General serán públicos, por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

#### Art.1.1.9 OBLIGATORIEDAD

1. Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los planes, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

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

#### Art.1.1.10 COMPETENCIA SOBRE DESARROLLO Y EJECUCION

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de objetivos del Plan General.

#### Art.1.1.11 REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA).

Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de los Pequeños Municipios (RUA)

Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LRSV).

Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF)

Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).

Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

Normas Subsidiarias Provinciales de 17 de mayo de 1.991. (NN.SS.PP.)

### CAPITULO SEGUNDO:

#### INFORMACION URBANISTICA.

##### Art. 1.2.1 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

a) Consulta directa del planeamiento

b) Consultas previas

c) Informes urbanísticos

d) Señalamiento de alineaciones y rasantes

##### Art. 1.2.2 CONSULTA DIRECTA

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

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

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### Art. 1.2.3 CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Para los suelos urbanizables no delimitados, el Art. 4.1.7 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

#### Art. 1.2.4 INFORMES URBANÍSTICOS

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

Las peticiones que se formulen deberán estar suscritas por el interesado o mandatario, dirigidas al Alcalde – Presidente de la corporación, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

La instancia deberá contener las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos y domicilio del interesado.
- Descripción documentada del derecho o interés legítimo sobre la base que se presenta la solicitud.
- Situación de la finca acompañando un croquis de la misma.
- Descripción de la información que se solicita.
- Lugar, fecha y firma.

#### Art. 1.2.5 SEÑALAMIENTO O VERIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES

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

### CAPITULO TERCERO.

#### CLASIFICACION DEL SUELO, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

##### SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

###### Art. 1.3.1 CLASIFICACION DEL SUELO.

El ámbito del término municipal de Camporrells se clasifica en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable no delimitado, suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, estando sujeto a las determinaciones que para ellos establece el Plan General y legislación de aplicación.

No existe en este Plan suelo urbanizable delimitado.

La citada clasificación del territorio se recoge en los Planos del Plan General denominados «clasificación del suelo» a las siguientes escalas:

Para todo el término municipal: escala 1/20.000

Para el ámbito del núcleo de Camporrells: escala 1/1.000

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas normas dedicados a cada clase de suelo.

###### Art. 1.3.2 SISTEMAS GENERALES.

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

##### SECCIÓN SEGUNDA. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

###### Art. 1.3.3 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano y otros con finalidades específicas para desarrollo de sistemas generales y de otra clase de suelo.

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

En el caso de Sistemas Generales no adscritos, se podrán desarrollar por Plan Especial o por Proyecto de Urbanización según lo establecido en el Art. 97.2 de la LUA.

3. De acuerdo con el articulado de la LUA y LS/76 y sus desarrollos reglamentarios, las Unidades de Ejecución se delimitarán:

- En suelo urbano, a través del Plan General.
- En suelo urbanizable, las Unidades de Ejecución se delimitarán de modo simultáneo o sucesivo a la aprobación definitiva de los planes parciales.

4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Quinto de la LUA: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento con la delimitación de la unidad de ejecución, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 121 de la LUA.

#### Art. 1.3.4 INSTRUMENTOS PARA LLEVAR A LA PRACTICA LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

1. Los Proyectos de Obras Ordinarias y de Urbanización tienen como finalidad la de ejecutar las previsiones en materia de urbanización de las normas contenidas en el Plan General y su planeamiento de desarrollo, y deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales existentes.

2. Las obras aisladas y de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes previstas en el suelo urbano consolidado se ejecutarán mediante Proyectos de Obras Ordinarias.

No obstante, cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General, se tramitará, de acuerdo con el apartado c) del art. 17 de la LUA, el correspondiente proyecto de normalización de fincas, según se regula en el artículo 131 de la LUA.

3. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general y su posterior desarrollo. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los proyectos de urbanización serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución telefónica y de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Cualesquiera otras que vengan exigidas por norma sectorial o se considere necesarias para la actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la población y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad, condiciones de diseño y de adecuación medioambiental.

Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.

- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

##### SECCIÓN TERCERA. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

###### Art. 1.3.5 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo de que se trate y se ejecutará a través de algunos de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la LUA.

2. En suelo urbano consolidado, si la parcela no reúne la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización del correspondiente proyecto de obras ordinarias que dote o complete los servicios urbanísticos y de pavimentación que le permita alcanzar la condición de solar, como requisito previo a la edificación.

3. En suelo urbano no consolidado, será suficiente la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación si el Plan General hubiera contenido ya una ordenación detallada y el correspondiente Proyecto de Urbanización. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

4. En suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

#### Art. 1.3.6 DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en el artículo 99.2 de la LUA y los principios establecidos en la legislación estatal vigente.

En todo caso, la modificación o supresión de las unidades de ejecución previstas en el Plan General o de las que en desarrollo del Plan General puedan delimitar los Planes Especiales y Planes Parciales, seguirá el procedimiento de aprobación establecido en el artículo 61 de la LUA y su contenido se ajustará a lo previsto en el artículo 38 del RGU o precepto que lo sustituya.

#### Art. 1.3.7 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La elección y fijación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente y será elegido en cada caso por el Ayuntamiento.

El sistema de actuación general para el desarrollo del suelo de Camporrells será el de compensación. Como excepción, el sistema de actuación en el Área núm. 1 «Balneario» será el de expropiación.

El procedimiento para cambiar el sistema de actuación será el establecido en el artículo 121.3 de la LUA.

Los propietarios de las unidades de ejecución sujetas al sistema de compensación tendrán un plazo de seis meses desde la aprobación del Plan para presentar ante el Ayuntamiento el proyecto de estatutos y las bases de actuación de la junta de compensación. Transcurrido ese tiempo se podrá considerar por el Ayuntamiento justificada la sustitución del sistema de compensación, previo sometimiento a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días, según el procedimiento establecido en el citado art. 121.3 LUA.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución, según el sistema de actuación elegido, se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

### CAPITULO CUARTO.

#### PARCELACIONES

##### Art. 1.4.1 PARCELACIÓN URBANÍSTICA. CONCEPTO, REGIMEN JURÍDICO Y DOCUMENTACIÓN.

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.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la licencia o a la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación visado que la contenga.

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

Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto, que como mínimo contendrá:

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

b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.

d) Estudio volumétrico y de impacto visual.

e) Plano topográfico y taquimétrico con indicación del sistema de medición utilizado en el mismo, firmado por técnico competente.

En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan de desarrollo del Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de ordenación.

##### Art. 1.4.2 PARCELACIONES RÚSTICAS.

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.

La parcelación rústica requerirá la declaración previa de innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Según la disposición transitoria sexta de la Ley Urbanística de Aragón, hasta que el Gobierno de Aragón fije las unidades mínimas de cultivo se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma las determinaciones en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (BOE de 13 de junio). En tanto

no se modifique la legislación agraria aplicable al efecto, la unidad mínima de cultivo se fija en 20.000 metros cuadrados en secano y 2.500 metros cuadrados en regadío.

##### Art. 1.4.5 REPARCELACIÓN

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

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

3. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y siempre que así se declare por el Ayuntamiento, en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio Reglamento. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de ejecución delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de lo apartados b) y c) del citado artículo 73.

4. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 125 y ss. de la LUA, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

5. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 129 de la LUA.

### CAPITULO QUINTO:

#### LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

##### Art. 1.5.1 LICENCIAS.

Conforme a los artículos 166 y siguientes de la LUA, quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el término municipal, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

##### Art. 1.5.2 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos enumerados en el artículo 1 del RDU, o norma que lo sustituya.

En particular, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases, de nueva planta
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al Art. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón
- Las obras de instalación de servicios públicos
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Las autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general Los usos de carácter provisional a que se refiere el Art. 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo
- La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública
- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

**Art. 1.5.3 OBRAS MENORES Y MAYORES.**

Dentro de las licencias urbanísticas se distinguirán las obras mayores de las obras menores.

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,
- blanqueo, empapelado, pintura del interior de los edificios o de patios interiores
- y alumbrado interior.

Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir proyecto y asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

**Art. 1.5.4 COMPETENCIA MUNICIPAL.**

1. La concesión de licencias corresponderá al Alcalde, salvo que las ordenanzas municipales o las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada y se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de los principios básicos del Derecho urbanístico, legislación urbanística, planeamiento urbanístico, ordenanzas municipales y legislación específica que resultara de aplicación.

3. El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas, ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

4. Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

5. Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.
- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas y otros elementos análogos.
- Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

**Art. 1.5.5 PROCEDIMIENTO.**

1. La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o por el Técnico Director Facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado, indicando el nombre, apellidos y domicilio del propietario, a la que se acompañará:

A) Si se trata de obras menores, documento en que se exprese con claridad la localización y el objeto de la obra, croquis con expresión exacta de dimensiones y presupuesto detallado por partidas, incluyendo, en su caso, materiales y manos de obras, salvo que la naturaleza y escasa entidad de las obras no lo requiera.

B) Si se trata de obras mayores, redacción del oportuno proyecto técnico, suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, adjuntando Plano topográfico y taquimétrico con indicación del sistema de medición utilizado en el mismo, firmado por técnico competente, con tantos ejemplares como organismos hubieran de informar de la petición.

El contenido del proyecto técnico se ajustará a lo definido como tal en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Ayuntamiento.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la petición, con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la LRJAP.

Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el art. 71 de la LRJAP.

Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

- a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
- b) De otorgamiento, indicando en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes si se trata de obras menores y de tres meses para los supuestos de obras mayores, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

Si transcurridos tales plazos no se hubiese notificado la resolución, el interesado podrá entender estimada su petición en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de la legislación o el planeamiento.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el apartado anterior, se estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo y el peticionario ejerciera las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenará la suspensión de las obras o a la demolición de lo realizado.

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

**Art. 1.5.6 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Art. 1.5.7 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS**

Conforme a lo previsto en el Art. 1.5.5 in fine, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

**Art. 1.5.8 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

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

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

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

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

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

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

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

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

**Art. 1.5.9 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

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

**Art. 1.5.10 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN**

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la

tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 196 de la LUA.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro de los plazos establecidos en la LUA, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 196 de la LUA.

#### Art. 1.5.11 TERMINACION DE LAS OBRAS.

Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, certificado de fin de obra expedido por el director técnico, visado por el Colegio oficial respectivo, haciendo constar el importe efectivo de la misma, así como la cédula de habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

#### Art. 1.5.12 CÉDULA DE HABITABILIDAD Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La cédula de habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica.

Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la cédula de habitabilidad y de la licencia municipal de primera utilización y ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias en las respectivas compañías o empresas suministradoras para la contratación del servicio.

Las empresas suministradoras no podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones.

#### Art. 1.5.13 EJECUCION DE LAS OBRAS.

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia y se hayan satisfecho las tasas que correspondan.

Cuando se ejecuten obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones se aplicarán las disposiciones contenidas en la LUA.

#### Art. 1.5.14 LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA.

Además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes normas se exigirá licencia de actividad clasificada para actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora sobre tales actividades.

#### Art. 1.5.15 LICENCIA DE APERTURA.

Se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen de licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnan las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

#### Art. 1.5.16 LICENCIA DE INSTALACION.

Se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

#### Art. 1.5.17 RESOLUCIÓN ÚNICA.

En los supuestos de en que se requiera la licencia de apertura o actividad y, además, licencia urbanística será objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de la licencia de apertura o actividad tendrá prioridad sobre la urbanística. Si procediera denegar la primera se notificara al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio si procediera otorgar la licencia de apertura o actividad, el órgano competente pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria al interesado.

En estos supuestos, el plazo máximo de resolución será de cuatro meses.

#### Art. 1.5.18 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

1. Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes normas urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia urbanística ante el Ayuntamiento.

2. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En ajeno a la memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

La documentación deberá presentarse en el correspondiente proyecto técnico, tal y como es definido en la Ley 38 de 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y conteniendo las exigencias del art. 2, 3 y 4 de la misma. Entre otra, la siguiente:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas. Memoria de cimentación, estructura y oficios.

- Planes generales a escala y acotados de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
- Planos de cimentación y estructura, plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.
- Plano topográfico y taquimétrico con expresión del sistema de medición visado por técnico competente.

### CAPITULO SEXTO: DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### Art. 1.6.1 VIGILANCIA DEL PLAN.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de este Plan General y de su planeamiento de desarrollo, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

#### Art. 1.6.2 COMPETENCIA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

#### Art. 1.6.3 INFRACCIONES URBANÍSTICAS. CONCEPTO Y REGULACIÓN.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella, siendo de aplicación en cuanto a su regulación, clases y procedimiento lo previsto en los artículos 202 a 209 de la LUA y en la reglamentación que los desarrolle.

### CAPÍTULO SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

#### SECCIÓN 1ª

#### DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

##### Art. 1.7.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

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

##### Art. 1.7.2 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Sexto de la L5/99 y artículo 19.1 de la Ley 6/98:

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

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

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

##### Art. 1.7.3 ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

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

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

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

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

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

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico de estas Normas podrán recabar para su conservación la cooperación de las administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

#### Art. 1.7.4 CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

### SECCIÓN 2ª

#### CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

##### Art. 1.7.5 CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Art. 3.6.19 de las presentes Normas.

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

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

##### Art. 1.7.6 DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

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

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

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

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

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

### SECCIÓN 3ª

#### INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

##### Art. 1.7.7 INFRACCIONES

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 203 y ss. de la LUA y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en la legislación vigente.

##### Art. 1.7.8 DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

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

##### Art. 1.7.9 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Art. 1.5.2 de estas Normas.

#### SECCIÓN 4ª

##### ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

##### Art. 1.7.10 PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Capítulo V, Sección 2ª de la L5/99. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

##### Art. 1.7.11 OBRAS DE REPARACIÓN

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

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

##### Art. 1.7.12 BIENES CATALOGADOS

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

##### Art. 1.7.13 OBLIGACIÓN DE DEMOLER

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

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

##### Art. 1.7.14 DECLARACIÓN DE RUINA

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

- Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

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

##### Art. 1.7.15 EXPEDIENTE CONTRADICTORIO

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

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

### CAPÍTULO OCTAVO

#### RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

##### Art. 1.8.1 GENERALIDADES

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 70 de la LUA, como fuera de ordenación.

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

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

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

##### Art. 1.8.2 EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra dentro del edificio (de restauración, conservación, consolidación, reestructuración) o de demolición (total o parcial) o de reconstrucción, para lo que deberá solicitarse la oportuna como licencia de obras.

##### Art. 1.8.3 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

**Art. 1.8.4 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 16.4 de la LUA.

## TÍTULO SEGUNDO.

### ORDENANZA GENERAL.

#### CAPÍTULO PRIMERO:

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

**Art. 2.1.1 CONTENIDO Y ALCANCE.**

El presente título tiene por objeto determinar las condiciones generales a las que han de someterse las edificaciones y obras en el término municipal de Camporrells, sin perjuicio de aquellas ordenanzas particulares que el Plan General establece para cada una de las calificaciones o zonas en suelo urbano, o aquellas otras que se establezcan para los ámbitos de los distintos planes especiales o parciales que definitivamente se aprueben como desarrollo del planeamiento general.

**SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

**Art. 2.1.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.**

El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución o sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos entre su superficie total, incluidos todos los sistemas generales que tuviera adscritos.

**Art. 2.1.3 EDIFICABILIDAD.**

Es un coeficiente que expresa los metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

**Art. 2.1.4 SUPERFICIE EDIFICADA.**

El cálculo de la superficie edificada considerará: todos los cuerpos cerrados del edificio por encima de la rasante; en el aprovechamiento bajo cubierta, toda la superficie con una altura superior a 1,50 metros.

**SECCIÓN SEGUNDA.- CONDICIONES DE LA PARCELA.**

**Art. 2.1.5 PARCELA.**

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Parcela mínima es la que se establece por el planeamiento según las zonas, por debajo de la cual no se permite la edificación como parcela independiente. No se podrán dividir aquellas parcelas que sean menores del doble de la parcela mínima, determinada en cada zona.

**Art. 2.1.6 ALINEACIÓN.**

Son los límites que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos públicos o privados.

Son también alineaciones las líneas de fachada cuando así se señale en los planos de planeamiento.

**Art. 2.1.7 LINEAS DE FACHADA.**

Son las líneas que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de parcela.

Pueden existir alineaciones que definan los espacios libres privados dentro de una parcela para señalar los límites de la edificación o líneas de fachada.

**Art. 2.1.8 RASANTES.**

Se designa como rasante oficial la rasante definitiva del viario que determine el planeamiento, los planes parciales o los proyectos de urbanización correspondientes.

Si la edificación no se alinea a vial o la parcela tuviera desniveles acusados, se considerará plano para el cómputo de alturas el plano de rasante del terreno según la definición de las NN. SS. PP., esto es, las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural.

**Art. 2.1.9 OCUPACIÓN.**

Es la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, pudiendo referirse a la planta baja o a las distintas plantas alzadas. La superficie ocupada viene definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, excluyendo los vuelos sobre la vía pública.

**Art. 2.1.10 RETRANQUEO.**

Es la separación entre la línea oficial y la línea de fachada. Sólo se admitirán aquellos retranqueos señalados en los planos de ordenación o en el desarrollo de los planes parciales correspondientes, así como los contemplados en las ordenanzas específicas de cada zona.

**Art. 2.1.11 FONDOS.**

Fondo de la edificación es la distancia medida perpendicularmente desde la alineación oficial hasta la fachada interior recayente en el interior de la parcela.

Se denomina fondo máximo edificable al límite por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Se denomina fondo mínimo a aquel que puede ser edificado en toda la longitud de la fachada y con la altura permitida, aunque supere la edificabilidad establecida por las ordenanzas.

#### SECCIÓN TERCERA.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

**Art. 2.1.12 PLANTAS.**

Plantas de un edificio son los distintos niveles donde se distribuye la edificabilidad permitida, distanciados entre sí en la altura libre mínima definida por las ordenanzas.

Se denomina altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento hasta la inferior del techo de la planta superior que la delimita.

El número de plantas de una edificación es el cómputo total de las situadas por encima de la rasante, incluyendo el semisótano que sobresalga más de un metro sobre la misma, la planta baja y las plantas de piso o alzadas. El aprovechamiento del espacio bajo la cubierta podrá utilizarse como superficie edificable, computándose, en este caso, toda la superficie que disponga de una altura al techo de más de 1,5 metros.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta podrá constituir una unidad de vivienda diferenciada en edificios con PB + 1 + AC. En edificios con PB + 2 + AC el aprovechamiento bajo cubierta (AC) estará necesariamente vinculado a la planta inferior y con acceso desde la misma.

**Art. 2.1.13 ALTURA.**

La altura del edificio es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del alero en su punto de mayor altura, en su intersección con la fachada. Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía.

En parcelas o solares cuyas rasantes no sean las oficiales o varíen de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Se podrán realizar escalonamientos con frente de fachada menor o igual a 7 metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada uno de los tramos. Esto sólo se aplicará cuando la longitud de la fachada sea mayor de 14 metros.

**Art. 2.1.14 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

a) La pendiente de la cubierta estará comprendida entre un 40 y un 70%, esto es, entre 22° y 35°, no pudiendo ser la altura máxima visible del edificio por encima de la altura máxima permitida superior a 4,00 metros.

El borde inferior del alero coincidirá como máximo con el plano de la altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de un metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 centímetros por encima del borde inferior de la losa.

b) Bajo la cubierta se permiten los siguientes usos:

- Instalaciones generales del edificio. Cuarto de ascensores.
- Trasteros, con una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>, que no tengan iluminación directa.
- Vivienda independiente o vinculada a la planta inferior, debiendo darse necesariamente la vinculación en suelo urbano consolidado.
- Chimeneas y elementos necesarios para el buen funcionamiento del edificio.

En ningún caso estos elementos o construcciones superarán los cuatro (4) metros de altura sobre el último forjado, salvo chimeneas, antenas o pararrayos.

**Art. 2.1.15 ALTURAS DE PISO.**

La altura mínima libre de cualquier piso, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta, será de 2,50 metros, medida verticalmente de suelo a techo. Se admitirá en las habitaciones no vivideras una reducción de la altura libre hasta 2,20 metros, y en las vivideras esta misma altura mínima sin que sobrepase el 30% de la superficie útil de la dependencia.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 30 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas u oficinas, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

**Art. 2.1.16 SALIENTES Y VUELOS.**

Las fachadas serán básicamente planas y sólo se permitirán los siguientes salientes o vuelos: aleros, balcones, marquesinas y rótulos.

Las marquesinas no rebasarán la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,20 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 30 centímetros. En ambos casos se situarán a una altura mínima de 3 metros.

El vuelo máximo de balcones será de 40 centímetros, no pudiendo realizarse en calles inferiores a 5 metros, y siempre que los balcones se sitúen a una altura mínima de 3,5 metros.

El vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 70 centímetros. En calles con anchura inferior a 3 metros, el vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 50 centímetros.

En la cubierta no se permitirán construcciones fuera del sólido edificable debiendo las ventanas integrarse en el plano o pendiente de la misma. La dimensión máxima de estos vanos será de 1 metro cuadrado no superando la superficie abierta un 20% del plano de la cubierta.

#### Art. 2.1.17 PATIOS DE PARCELA O DE LUCES.

Cuando el patio sirva de ventilación o iluminación de una o varias viviendas, se podrá inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto, con un mínimo de 3 metros de diámetro y 12 metros cuadrados. Cuando a dichos patios no den cocinas y dormitorios simultáneamente la superficie mínima podrá ser de 9 metros cuadrados.

#### Art. 2.1.18 SÓTANOS.

Se entiende por sótano los locales cuyo techo está por debajo de la rasante del terreno. Su altura mínima libre será de 2,50 metros, excepto para uso de aparcamientos que podrá ser de 2,20 metros libres, con reducción a 2 metros en zonas que no sean de paso.

Los usos compatibles en sótanos serán: aparcamientos, instalaciones generales del edificio, trasteros y almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja. Quedan prohibidos: los usos de vivienda, residenciales, servicios, industriales y comerciales.

#### Art. 2.1.19 SEMISÓTANOS.

Se entienden por semisótanos los locales cuyo techo se sitúe hasta un metro por encima de la rasante del terreno en el punto más desfavorable.

La regulación de altura libre y usos será la misma que para los sótanos.

#### Art. 2.1.20 PLANTA BAJA.

Se entiende por planta baja los locales cuyo pavimento se encuentra a nivel de la rasante de la acera o a 60 centímetros como máximo por debajo de ésta medidos en el punto medio de la fachada.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada al menos 30 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas, oficinas o garajes, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Los usos en planta baja serán los que la zonificación del Plan General permita.

### SECCIÓN CUARTA.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

#### Art. 2.1.21 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Dentro del entorno urbano de Camporrells se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

Se evitarán, por lo tanto, elementos constructivos distintos a los realmente autóctonos, expresados en sus cascos antiguos. Se cumplimentarán las siguientes determinaciones:

a) Las fachadas principales serán básicamente planas, no presentando sus superficies retranqueos o quiebras innecesarios.

b) La forma y dimensiones de los vanos armonizarán con los existentes, predominando del macizo sobre el hueco en las fachadas. La ventanas tendrán una anchura igual o menor que la altura, mientras que las puertas balconeras tendrán una anchura igual o menor que dos tercios de la altura.

c) Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, siendo el espesor máximo de la losa de 15 centímetros.

d) En edificios de nueva planta, las plantas bajas ser rematarán con las mismas condiciones que el resto del edificio, garantizando la composición de los huecos integrados en la misma, cuya anchura será igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje.

e) Las cubiertas tendrán una pendiente no superior al 70% o 35°. Las terrazas solamente podrán desarrollarse por diferencia de fondo entre la planta baja y la planta primera, o entre el sótano y la planta baja.

f) En las zonas definidas como casco antiguo se cuidará, especialmente, el diseño de carteles, rótulos o marquesinas, debiendo adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios.

#### Art. 2.1.22 PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.

En la construcción de las fachadas podrán utilizarse los siguientes materiales:

- Los materiales que se utilicen en fachada se corresponderán a los utilizados tradicionalmente en la zona, prohibiéndose los materiales e imitaciones que desentonen, los revocos y colores que no se adapten a este carácter, y los revocos imitando cantería o ladrillo.

- No se permite en ningún caso y para ninguna zona dejar las fachadas sin material acabado o revocado con mortero de cemento sin pintar.

- Carpinterías: Madera Barnizada en su color o color oscuro, Aluminio lacado en tono oscuro, y metálicas en color oscuro.

- Cerrajerías: Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, pintados en color negro.

- Aleros. Tradicionales en madera, o en hormigón visto en su color.

- Canalones: Se permiten canalones volados a la manera tradicional, en Aluminio lacado oscuro o Zinc.

- Deberán tratarse con el mismo material que las fachadas cuando queden vistas.

#### Art. 2.1.23 TRATAMIENTO DE LAS CUBIERTAS.

El tratamiento de las cubiertas tendrá un carácter unitario dentro del volumen de la misma. Podrán realizarse a una, dos o más aguas, inspirándose siempre en la forma y volúmenes tradicionales y buscando la geometría más simple. Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones principales.

Las chimeneas o conductos de ventilación nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta.

Se utilizará el material de cobertura tradicional, esto es, teja roja plana o curva. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento constructivo de similar textura y cromatismo

#### Art. 2.1.24 EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS.

Cuando la edificación esté retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación en las condiciones establecidas para cada zona, si las hubiere.

Los cerramientos macizos podrán tener el mismo tratamiento que las fachadas. También podrán realizarse cerramientos diáfanos compuestos por zócalo y reja o verja metálica. La altura máxima será de 2,50 metros.

### SECCIÓN QUINTA.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

#### Art. 2.1.25 PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

En el suelo urbano consolidado, siempre y cuando la calle tenga una anchura superior a 2 metros y medio, todo edificio de nueva planta deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

En el resto de las zonas todo edificio de nueva planta contará con una dotación de aparcamientos obligatoria que a continuación se señala:

- Una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento.

- Una segunda plaza en interior o exterior, dentro de la U.E.

A estos efectos, seis plazas hoteleras computan como una vivienda.

#### Art. 2.1.26 SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS.

Las plazas de estacionamiento podrán situarse:

- En el interior de la parcela.

- En el interior de la edificación (sótano, semisótano o planta baja).

- En zonas mancomunadas, ya sea en superficie o bajo rasante, de los patios de manzana o espacios libres privados.

#### Art. 2.1.27 APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

El diseño de los aparcamientos estará a lo dispuesto en la normativa autonómica relativa a viviendas de protección oficial, y a la estatal relativa a prevención de incendios y evacuación de gases.

### CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

#### Art. 2.2.1 VIVIENDA EXTERIOR.

Toda vivienda tendrá consideración de vivienda exterior, con fachada a la calle o espacio libre público o privado, no admitiéndose aquellas viviendas con ventilación exclusiva a través de patios interiores o de patios de manzana. Dentro de esta consideración de exterior, se admitirán aquellas viviendas con fachadas a espacios libres privados, salvaguardando las servidumbres de luces y vistas a los predios colindantes.

#### Art. 2.2.2 VIVIENDA MÍNIMA.

Toda vivienda constará al menos de una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo. Su superficie útil cerrada no será inferior a 55 metros cuadrados.

La realización de viviendas con el programa mínimo no supondrá incremento alguno de la densidad máxima prevista para la zona, pudiendo, no obstante, recuperarse el sobrante de edificabilidad para usos distintos del residencial.

La vivienda mínima, con superficie útil de 55 metros cuadrados, no excederá el 30% de las viviendas promovidas.

#### Art. 2.2.3 DIMENSIONES DE HABITACIONES.

Las diferentes piezas que componen una vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

- Estar-Comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

- Cocina: 6 metros cuadrados y lado mínimo 1,60 metros.

- Si se trata de Estar-Comedor-Cocina: 20 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

- Aseo: 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1,50 metros.

- Dormitorio sencillo: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.
- Dormitorio doble: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2,70 metros.

#### Art. 2.2.4 COMUNICACIONES VERTICALES.

Toda escalera de uso común tendrá una anchura de 1 metro, y en todo caso, deberá respetar los mínimos establecidos en las Normas Básicas de Edificación y Condiciones de Protección de Incendios. (NBE-CPI/96).

Cada peldaño tendrá una anchura mínima de 28 centímetros y una altura máxima de 18,5 centímetros, con un número máximo de peldaños en cada tramo de 16 y un número mínimo de peldaños en cada tramo de 2. Los rellanos tendrán igual anchura que la escalera.

En viviendas unifamiliares, o en el interior de viviendas en dúplex, siempre que sean de uso privativo, se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 19/1999 de la DGA donde se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

#### Art. 2.2.5 TENEDEROS.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior, que deberá estar protegido de vistas cuando se realice a la vía pública, y cons-truidos con elementos que se integren estéticamente con el resto de la fachada.

### TÍTULO TERCERO

#### DISPOSICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

##### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 3.1.1 CONCEPTO.

Constituyen el suelo urbano:

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

b) Los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los edificios aptos para la misma según la ordenación establecida por este Plan General.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo o dispongan efectivamente de los elementos de urbanización señalados anteriormente.

#### Art. 3.1.2 CATEGORÍAS.

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías.

a) Suelo urbano consolidado: Son aquellos espacios o terrenos urbanos no sometidos a un proceso de renovación, urbanización o reforma interior. Distinguimos cinco tipologías:

- 1) Zona del casco histórico.
- 2) Zona de ensanche.
- 3) Zona de edificación aislada.
- 4) Equipamientos.
- 5) Zona verde.

b) Suelo urbano no consolidado: Son aquellos terrenos o espacios incluidos en unidades de ejecución, por encontrarse pendientes de un proceso sistemático de urbanización, renovación o reforma interior o de espacios en los que la urbanización es inadecuada u obsoleta, y de los cuales distinguimos cinco tipologías:

- 1) Zona de Casco Antiguo:
  - a) PERI núm.1: Reordenación de la Plaza de la Iglesia.
  - b) PERI núm. 2: Reordenación del entorno del centro social (bar)
  - c) PERI núm. 3: Reordenación de las edificaciones en la salida a Nachá.
  - d) PERI núm. 4: Reordenación de la parte posterior del Ayuntamiento.
  - e) PERI núm. 5: Reordenación de la esquina de la c/ Frigola con adyacentes.
- 2) Zona de ensanche
- 3) Zona de edificación aislada.
- 4) Equipamientos.
- 5) Zona verde.

Estas normas regulan de forma unitaria el tratamiento de la zona de Casco Antiguo, de ensanche y de edificación aislada, se hallen en suelo urbano consolidado o no consolidado. Sin embargo, las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, sean de tipología ensanche o edificación aislada, deberán respetar las particularidades que se fijen para cada una de ellas en las fichas de ordenación que se recogen como anexo II de estas normas.

#### Art. 3.1.3 DELIMITACIÓN.

La delimitación de estas categorías se detalla en los correspondientes planos a escala 1/1.000 del Núcleo de Camporrells denominados O-2.

#### Art. 3.1.4 DIVISIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se delimitan en suelo urbano no consolidado las unidades de ejecución descritas en las fichas que figuran como Anexo II a las presentes Normas, en las que se contienen las determinaciones establecidas en la LUA.

En especial los planes especiales de reforma interior previstos en el presente Plan General, en su delimitación se han contemplado los siguientes objetivos:

a) PERI 1: Reordenación de la Plaza de la Iglesia.

Persigue la reordenación del entorno, mediante la adquisición y derribo de algunos edificios del entorno, lo que permitirá ampliar la plaza y dotarla de mejores accesos.

b) PERI núm. 2: Reordenación del entorno del centro social (bar)

Persigue la reordenación del entorno, con la ampliación del espacio de la calle y la construcción de unas viviendas en el solar perteneciente al ayuntamiento, bajo alguna modalidad de protección oficial.

c) PERI núm. 3: Reordenación de las edificaciones en la salida a Nachá.

Persigue la reordenación de dichas construcciones, con la apertura de una calle nueva que las vertebré dotada de los servicios adecuados, de forma que dichas construcciones, que en muchos casos son de tipo agrícola, puedan transformarse en viviendas.

d) PERI núm. 4: Reordenación de la parte posterior del Ayuntamiento.

Trata de solucionar los problemas que se plantean en la parte posterior del Ayuntamiento, mediante el derribo de una serie de edificios que se hayan en muy mala situación para crear una plaza y adecuar el entorno.

e) PERI núm. 5: Reordenación de la esquina de la c/ Frigola con adyacentes.

Reordena dicha esquina, derribando el edificio aislado que ha quedado en el centro y restituyendo la edificabilidad a los afectados en uno de los lados de la zona y obteniendo una plaza pública.

#### Art. 3.1.5 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado podrán ser continuas o discontinuas, de tal forma que se permita en todo caso el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie.

#### Art. 3.1.6 SOLAR.

Es la superficie de suelo clasificado como urbano apto para la edificación que esté incluida en la correspondiente delimitación de suelo urbano y que reúna todos los siguientes requisitos:

a) Que cuente con acceso rodado, con pavimento de calzada y entintado de aceras.

b) Que cuente con abastecimiento de aguas.

c) Que cuente con evacuación de aguas.

d) Que cuente con suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

e) Que cuente con red telefónica.

f) Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela máxima o mínima.

g) Que se hayan efectuado las cesiones de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

#### Art. 3.1.7 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO.

1. De acuerdo con lo previsto en el art. 17 LUA, los propietarios en Suelo Urbano Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

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

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

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

2. De acuerdo con lo previsto en el art. 18 LUA, los propietarios en Suelo Urbano No Consolidado, tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

### ORDENANZA PRIMERA.- RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO

#### Art. 3.2.1 DEFINICIÓN.

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición instituida en Camporrells, además de estar señalados y que figuren con esta designación en los planos correspondientes escala 1/1.000.

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

#### Art. 3.2.2 TIPO DE ORDENACIÓN.

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma con fachada a la vía pública, pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela. Tendrá también consideración de alineación oficial los espacios libres privados definidos en los planos correspondientes.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de obra de fábrica de altura mínima 2 metros con el mismo acabado que la edificación principal, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

#### Art. 3.2.3 CONDICIONES DE USO.

Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

€Uso residencial: Vivienda.

€Uso comercial o restauración: Pequeño comercio, restaurante o bar en planta baja.

€Oficinas: Sin limitaciones.

€Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, en horario diurno y de 60 dB si el horario es nocturno, aunque sea de forma limitada.

€Equipamientos: Sin limitaciones.

€Servicios: Sin limitaciones.

€Hotelero: Sin limitaciones.

€Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Los usos prohibidos expresamente en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

€Uso agrícola o ganadero de carácter industrial. Se tolera la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Dicho número reducido es el referido en el Anexo 3 del art. 8.6.1 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

€Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

#### Art. 3.2.4 CONDICIONES DE VOLUMEN.

MANTENIMIENTO: Se favorecerá el mantenimiento de los edificios y elementos tradicionales tales como: bancales, cercas, tapias de piedra, etc., así como los espacios por ellos conformados: corrales, patios, callizos y pasajes, que tengan consideración de preexistencia ambiental.

PERMISIVIDAD: Las construcciones preexistentes a este Plan General y que tengan condición arquitectónica ambiental, que por su altura u otras características no estuviesen adaptadas a las Ordenanzas Generales o Particulares de Casco Antiguo, podrán mantenerse o conservarse siempre que no estén afectadas por nuevas alineaciones.

LIMITACIONES DE PARCELA: En el Caso Antiguo ya consolidado no se establece límite mínimo de parcela, excepto el frente mínimo de fachada, que se establece en 5 metros, salvedad hecha del parcelario existente con más de 20 años de antigüedad, que podrá mantener las fachadas existentes aunque sean de menor longitud. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de aleros, etc.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación o segregación de parcelas cuya superficie supere el 30 % de la superficie de la manzana requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle.

OCUPACIÓN: La ocupación en plantas bajas y sótanos podrá ser del 100 % de la parcela, salvo en los casos limitados expresamente. En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Edificación, en el interior de la propia parcela.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros, siempre que no de vial. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metro sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas).

En manzanas y solares entre dos calles los fondos enfrentados de dos edificios estarán diferenciados entre sí 3 metros como mínimo. Cuando entre las alineaciones que comprenden el solar o solares, exista una separación igual o menor a 16 metros, podrá edificarse de alineación a alineación. Resolviéndose las condiciones de habitabilidad mediante patios.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: la altura máxima edificable será de planta baja, dos plantas alzadas (B+2) con una altura de fachada de 9 metros en calles de menos de 8 metros de anchura; y de planta baja y tres plantas alzadas

(B+3) con una altura de fachada de 12 metros en calles de más de 8 metros de anchura. Los edificios que se rehabiliten, con una antigüedad superior a 20 años, podrán mantener las alturas existentes.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial si va ligado al piso inferior.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la memoria justificativa del proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachadas deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

GARAJES: En los proyectos de reforma completa o nueva planta será obligatoria la colocación de una plaza por vivienda para calles con más de 2 metros y medio de anchura.

#### Art. 3.2.5 SALIENTES Y VUELOS.

Se regirán por lo especificado en los artículos de la Ordenanza General de Edificación, relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales, respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones: Los aleros serán obligatorios. Los balcones se tratarán de forma similar a los existentes en casco antiguo.

No se permitirán los cuerpos volados cerrados (Miradores)

#### Art. 3.2.6 MATERIALES.

Carpintería: Madera Barnizada en su color o color oscuro, Aluminio lacado en tono oscuro, y metálicas en color oscuro.

Cerrajerías: Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, pintados en color negro.

Aleros. Tradicionales en madera, o en hormigón visto en su color.

Canalones: Se permiten canalones volados a la manera tradicional, en Aluminio lacado oscuro o Zinc.

Muros de Fachada. Sillería de piedra de la zona, Mampostería con piedra de la zona, revocos pintados de color tierra.

Cubiertas: sencillas y con pendiente inclinada máxima de 24°, con teja roja plana o curva. No se permite la cubierta plana..

Calles y aceras: Se recomienda el empedrado sentado con hormigón, o losa de hormigón fratasado, adoquinado y canto rodado.

#### Art. 3.2.7 ESPACIOS NO EDIFICABLES.

Son espacios no edificables los señalados como tales en los planos del Suelo Urbano Consolidado.

En dichos espacios no podrá erigirse edificación alguna por encima de la rasante del terreno existente, si bien, son susceptibles de aprovechamiento subterráneo con destino a garajes o trasteros bajo la rasante del terreno.

### ORDENANZA SEGUNDA.- RESIDENCIAL EN ENSANCHE

#### Art. 3.3.1 DELIMITACIÓN.

Se corresponde con esta ordenanza a las zonas que quedan delimitadas en los planos de ordenación con tal denominación. Los planos de ordenación definen si se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.

En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, además de lo previsto en la presente ordenanza y en la ordenanza general, deberán atenderse las particularidades que se contemplan en las fichas de ordenación de cada una de las unidades de ejecución, que se adjuntan a las presentes normas.

#### Art. 3.3.2 CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

€Uso residencial: Vivienda, residencia colectiva restringida a 6 viviendas por portal, únicamente en la edificación principal. El número máximo de viviendas para cada U.E. será de 45 viviendas/Ha.

€Uso hotelero a razón de 6 plazas = 1 vivienda.

€Uso comercial o de restauración: Sólo en Planta Baja.

€Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Equipamientos: Sin limitaciones.

€Servicios: Sin limitaciones.

€Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

€Uso agrícola o ganadero.

€Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.3.3 CONDICIONES DE VOLUMEN.

LIMITACIONES DE PARCELA: La parcela mínima fruto del desarrollo de la U.E. deberá tener una superficie superior a 100 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 6 metros.

OCUPACIÓN: En planta baja y plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el desarrollo de la U.E. Se permite la ocupación del 100 % del espacio resultante del desarrollo de la unidad.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Se establecen los bloques paralelepípicos de 8,00 m. de fondo mínimo y de 12,00 m. de máximo; y con un frente mínimo de 6 metros y máximo de 24,00 m., fragmentado proporcionalmente.

La profundidad mínima edificable será de 8 metros en plantas alzadas y de 10 metros en planta baja.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para parcelas existentes o para Unidad de Ejecución incluyendo la totalidad del suelo bruto.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: Para la altura máxima edificable se distinguen dos grados de altura en función de la anchura de la calle:

- 9 metros para edificios con planta baja y dos plantas alzadas para calles de menos de 8 metros de anchura.

- 12 metros para edificios con planta baja y tres plantas alzadas (B+3) para calles de más de 8 metros de anchura.

- Bajocubierta: Se permite el bajo cubierta como uso de vivienda vinculado a la vivienda de la planta inferior.

GARAJES: En los proyectos de reforma completa o nueva planta será obligatoria la colocación de una plaza de garaje por vivienda.

Art. 3.3.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, utilizando cuerpos simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno, pero evitando fusiones y mimetismos.

### ORDENANZA TERCERA.- RESIDENCIAL EN EDIFICACION AISLADA.

Art. 3.4.1 DELIMITACIÓN.

Se corresponde con esta ordenanza a las zonas que quedan delimitadas en los planos de ordenación con tal denominación. Los planos de ordenación definen si se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.

En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, además de lo previsto en la presente ordenanza y en la ordenanza general, deberán atenderse las particularidades que se contemplan en las fichas de ordenación de cada una de las unidades de ejecución, que se adjuntan a las presentes normas.

Art. 3.4.2 CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

€Uso residencial: Vivienda, pudiendo ser unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas dos a dos con muro medianero. El número máximo de viviendas para cada U.E. será de 20 viviendas/Ha.

€Uso hotelero a razón de 6 plazas = 1 vivienda.

€Uso comercial o de restauración: Sólo en Planta Baja.

€Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Equipamientos: Sin limitaciones.

€Servicios: Sin limitaciones.

€Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

€Uso agrícola o ganadero.

€Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.4.3 CONDICIONES DE VOLUMEN.

LIMITACIONES DE PARCELA: La parcela mínima fruto del desarrollo de la U.E. deberá tener una superficie superior a 400 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 15 metros.

Las parcelas existentes con anterioridad al presente plan, serán edificables si su superficie es superior a 200 m<sup>2</sup> y el frente es superior a 12 m.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima permitida de parcela es del 50%.

DISTANCIAS A LINDEROS: Será de tres metros si los paramentos que dan de frente tienen huecos de ventanas; y de 2 metros, si los paramentos son ciegos.

EDIFICABILIDAD: El índice de Edificabilidad será de 0,70 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo, aplicable a la totalidad de la parcela edificable para vivienda.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 9 metros para edificios con planta baja y dos plantas alzadas (B+2).

BAJOCUBIERTA: Se permite el bajocubierta como uso de vivienda vinculado a la vivienda de la planta inferior.

DENSIDAD: La densidad máxima será 20 viviendas por hectárea.

GARAJES: En los proyectos de reforma completa o nueva planta será obligatoria la dotación de dos plazas de garaje por vivienda.

Art. 3.4.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas.

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, utilizando cuerpos simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno, pero evitando fusiones y mimetismos.

### ORDENANZA CUARTA.- EQUIPAMIENTOS.

Art. 3.5.1 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, al asistencia social y la vida de relación, ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- Administrativo - cívico - cultural - religioso.

- Docente.

- Asistencial sociosanitario.

- Deportivo.

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores, incluso viviendas de protección oficial.

Art. 3.5.2 OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Los suelos destinados a usos de equipamiento público son bien de titularidad pública.

O bien se encuentran incluidos en una unidad de ejecución. Estos se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de las mismas señala la legislación urbanística de aplicación.

Art. 3.5.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Sobre los suelos destinados a este uso, podrán constituirse edificios con aprovechamiento equivalente al que resulta en la zonificación Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado, no estando sujetos al resto de las condiciones de volumen, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas, Podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un estudio de detalle y/o Plan Especial, salvo cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque toda la manzana o área calificada como equipamiento y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

### ORDENANZA QUINTA.- ZONA VERDE.

Art. 3.6.1 ZONA VERDE PÚBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación. Se encuentran básicamente en las zonas de expansión (Unidades de Ejecución).

Se excluyen de esta prohibición los pequeños edificios de una planta de altura y superficie inferior a 100 metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre.

#### Art. 3.6.2 ZONA VERDE PRIVADA O ESPACIOS LIBRES: TIPO DE ORDENACIÓN.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del área marcada por el PGOU de la población y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés colocar o respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de barreras de protección acústica y visual, deberán repoblarse de especies vegetales adecuadas. Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, permitiéndose su uso como zona de paso o tránsito privado ó zona de esparcimiento de las comunidades que generen las unidades de ejecución.

### TITULO CUARTO

#### DISPOSICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

###### Art. 4.1.1 CONCEPTO.

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y son clasificados en los planos de ordenación por prever su posible transformación a través de su urbanización en las condiciones establecidas en el Plan General.

###### Art. 4.1.2 CATEGORIAS.

El Plan General únicamente establece la categoría de suelo urbanizable no delimitado, señalando nueve (9) Áreas en el término.

Las Áreas podrán ser divididas en sectores por este Plan General, o bien posteriormente por el Ayuntamiento, sea de oficio o a propuesta de los particulares, para su desarrollo a través de un plan parcial, debiendo atender dicha división al criterio que se establezca para cada área en las presentes normas.

Los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable podrán referirse a uno o más sectores.

En el suelo urbanizable se distinguen tres categorías según su uso:

- Residencial,
- Industrial y
- Balneario.

Será facultad discrecional del ayuntamiento exigir en suelos urbanizables la creación o mantenimiento de Entidades de Conservación.

###### Art. 4.1.3 DERECHO Y DEBER DE URBANIZAR.

El derecho y el deber de urbanizar el sector del suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y su ejercicio se producirá de conformidad con los preceptos de la LUA que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

###### Art. 4.1.4 OBLIGACIONES.

Los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado tienen las mismas obligaciones que la de los del suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

###### Art. 4.1.5 CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

1. Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la LUA y en los Reglamentos de desarrollo.

2. Se deberá reservar un diez por ciento de la edificabilidad para viviendas sometidas algún régimen de protección oficial. La reserva se refiere en edificabilidad y no en aprovechamiento para facilitar la forma de cálculo, siendo inferior a la prevista en el artículo 33 de la LUA.

3. El Plan General establece en los planos una ordenación respecto al trazado del sistema viario local que discurre por el sector del suelo urbanizable no delimitado, siendo esa ordenación vinculante para el Técnico redactor del Plan Parcial.

4. Por motivos justificados, el Plan Parcial o Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable no delimitado podrán concretar el ámbito superficial inicialmente fijado por el Plan General para el Sector o Sectores, siempre que dicho reajuste no suponga, en más o en menos, una diferencia superior al cinco por ciento de la superficie delimitada por el Plan General.

###### Art. 4.1.6 RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO

1. A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en el sectores urbanizables, el suelo urbanizable no delimitado carece de aprovechamiento urbanístico (art.31 LUA).

2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas para ellos en suelo no urbanizable genérico.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en cualquiera otra aplicable, para la consecución de sus respectivos fines.

4. Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

5. Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

6. Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar. El procedimiento para su autorización será el establecido por la LUA para suelos no urbanizables genéricos en su artículos 23 a 25.

#### Art. 4.1.7 CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES

1. Además de los derechos y deberes a que se refiere el artículo precedente, los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco del artículo 51.2 de la LUA. A tal fin, cuando se pretenda delimitar un sector en esta categoría de suelo, cualquier persona acompañando una memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, podrá ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos.

No obstante, los citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de la LUA que recoja los derechos y obligaciones de los particulares y de la Administración actuante.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.

2. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. Con este objetivo, habrá de presentar un análisis y esquema global de la ordenación referido a toda el área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada, y, en particular, que los sectores propuestos se relacionan correctamente con el núcleo urbano consolidado; que su desarrollo responde a un orden adecuado; que la escala de los sectores es la apropiada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de las actuaciones consecuentes, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

3. La delimitación de sectores se determinará mediante ejes viarios, alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento, o sistemas generales colindantes, de forma que no resultan acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del suelo urbano o urbanizable. Excepcionalmente con los límites del Suelo No Urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

4. En el caso de que varios promotores formulen y presenten a trámite planes parciales cuyos ámbitos coincidan total o parcialmente, gozará de preferencia el que primero hubiera tenido entrada en el registro del Ayuntamiento en expediente completo.

5. Las condiciones específicas de ordenación de las diferentes zonas de suelo urbanizable no delimitado, se establecen en el anexo II de este plan general.

#### CAPÍTULO SEGUNDO: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA TIPO DE SUELO.

##### Art. 4.2.1 USOS GLOBALES E INTENSIDADES EN SUELO RESIDENCIAL.

En el suelo urbanizable residencial se establecen los siguientes usos globales y aprovechamientos:

Se permiten los siguientes usos:

€Uso predominante residencial: Vivienda unifamiliar en edificación aislada o pareados.

€Uso comercial o de restauración: Sin limitaciones.

€Oficinas: Sin limitaciones.

€Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

- Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Equipamientos: Sin limitaciones.

€Servicios: Sin limitaciones.

€Aparcamiento: Sin limitaciones

€Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

€Uso agrícola o ganadero.

€Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

APROVECHAMIENTOS: Los parámetros urbanísticos en el suelo urbanizable residencial serán los siguientes:

- Densidad residencial zonal o bruta: 20 viviendas/hectárea bruta.

- Índice de Edificabilidad Neta (IEN): 0,60 m2 de techo/m2 de suelo aplicable a la totalidad de la parcela edificable.

- Altura máxima: Baja + 2 Plantas.

- Se fija una distancia mínima a linderos de tres (3) metros, si los paramentos que dan frente tienen huecos de ventana, y de 1,5 metros si los paramentos son ciegos.

- Se dotará de dos (2) plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Art. 4.2.2 USOS GLOBALES E INTENSIDADES EN SUELO INDUSTRIAL.

En el suelo urbanizable industrial se establecen los siguientes usos globales y aprovechamientos:

Se permiten los siguientes usos:

€Uso predominante industrial: Naves industriales y almacenamiento.

€Uso comercial o de restauración: Sin limitaciones.

€Oficinas: Sin limitaciones.

€Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

- Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Equipamientos: Sin limitaciones.

€Servicios: Sin limitaciones.

€Industrial: Sin limitaciones.

€Almacenamiento: Sin limitaciones.

En todo caso se tendrá en cuenta lo que pudiera ser aplicable del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, para el caso de que las zonas residenciales o de especial valor ecológico pudieran resultar afectadas por la actividad desarrollada en el suelo urbanizable industrial.

Usos prohibidos: El resto, y específicamente el uso residencial.

APROVECHAMIENTOS: Los parámetros urbanísticos en el suelo urbanizable industrial serán los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2 suelo bruto (excluyendo sistemas generales).

- Altura máxima: 12 metros al alero, con edificios de Baja + 1 Planta. No se fija una altura máxima entre plantas.

- Deberá existir una distancia mínima a linderos de tres metros.

- Deberá existir una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m2 de superficie construida.

Art. 4.2.3 USOS GLOBALES E INTENSIDADES EN SUELO BALNEARIO.

En el suelo urbanizable balneario se establecen los siguientes usos globales y aprovechamientos:

USOS:

Uso principal:

€Complejo termal, servicios de balneario, balnearioterapia, hotelero, aparthotel, restauración, celebración de congresos y reuniones y zonas deportivas y de esparcimiento.

Usos secundarios:

€Uso comercial: Complementario y subordinado a los usos principales.

€Oficinas: Complementario y subordinado a los usos principales.

€Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

- Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Equipamientos: Sin limitaciones.

€Servicios: Complementario y subordinado a los usos principales.

€Aparcamiento: Deberán existir aparcamientos disuasorios en el entorno de la zona, para evitar la circulación y el aparcamiento exterior en las zonas principales del complejo.

€Industria: Complementarias o subordinadas a cuestiones termales, de balnearioterapia o cosméticas, siempre y cuando no resulten de las mismas afectaciones negativas al complejo.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

€Almacenamiento: Complementario y subordinado a los usos principales.

Uso permitido:

€Residencial: Establecimiento de una banda de suelo con viviendas con la tipología prevista en el art. 4.2.1 (Aislada, 0,60 m2/m2 y 20 viv./Ha.) en paralelo a la carretera de entrada desde Saganta, como cinturón entre la carretera y el balneario. Dicha franja aparece señalada en las fichas de ordenación.

Usos prohibidos:

€Uso agrícola o ganadero.

€Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

APROVECHAMIENTOS: Los parámetros urbanísticos en el suelo urbanizable residencial serán los siguientes:

- Índice de Edificabilidad Neta (IEN): 0,60 m2 de techo/m2 de suelo aplicable a la totalidad de la parcela edificable, siendo aplicable dicha edificabilidad tanto para la zona destinada a viviendas como para el uso principal (Complejo termal, servicios de balneario, balnearioterapia, hotelero, aparthotel, restauración, celebración de congresos y reuniones y zonas deportivas y de esparcimiento).

- Altura máxima: En el edificio principal, Baja + 5 Plantas y la altura máxima se fija en 19 m. La altura máxima entre plantas es libre. Para el resto de los edificios, Baja + 1 + Aprovechamiento bajo cubierta y una altura máxima de 6,50 m. al alero.

- Se dotará de dos y media (2,5) plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos.

Art. 4.2.4 Obligaciones en suelo urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el art. 29 y 18 LUA, los propietarios en Suelo Urbanizable, tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, o, tratándose de Suelo Urbanizable No Delimitado, del sector. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

Art. 4.2.5 CAUTELAS ESPECIALES en suelo urbanizable INDUSTRIAL.

1. El Plan Parcial que desarrolle el suelo industrial deberá contener las medidas correctoras necesarias para evitar que las actividades industriales puedan afectar al núcleo habitado de Camporrells y, en especial, a las actividades de Balnearioterapia. En ese sentido, el ayuntamiento podrá exigir medidas de protección adicionales a las ya recogidas en la legislación de carácter general.

2. El ayuntamiento se reserva el derecho a prohibir la implantación de actividades industriales o extractivas nuevas, cuando éstas puedan resultar perjudiciales para el desarrollo del Balneario.

Art. 4.2.6 CAUTELAS ESPECIALES en suelo urbanizable BALNEARIO.

El Plan Parcial que desarrolle el suelo urbanizable con destino al balneario industrial deberá contener las medidas correctoras necesarias para encauzar la avenida con periodo de retorno de 100 años por el cauce del barranco del Regué, que se ha señalado como suelo no urbanizable especial; y deberá dejarse una banda de zona verde o paseos a ambos lados del barranco para absorber la avenida con periodo de retorno de 500 años.

## TITULO QUINTO.

### REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 5.1.1 CATEGORÍAS.

En el término municipal de Camporrells se han distinguido dentro del suelo no urbanizable las categorías Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial, dadas las condiciones naturales y ambientales del territorio.

Art. 5.1.2 ÁMBITO TERRITORIAL.

Constituyen el suelo no urbanizable genérico y especial los terrenos que aparecen así clasificados en el plano de Clasificación del Suelo a escala 1/20.000.

Art. 5.1.3 OBJETO.

Las normas que regulan la edificación y el uso de este suelo tienen como objetivo preservarlo del proceso de desarrollo urbano, protegiendo la vocación natural del territorio y su paisaje.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en la regulación del régimen de aprovechamientos en este tipo de suelos.

#### Art. 5.1.4 TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Se establecen los siguientes tipos de suelo no urbanizable: **GENÉRICO Y ESPECIAL.**

**SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO:** Lo constituyen los suelos del término que así son recogidos en el plano, en el que se dedican en su mayor parte a su explotación agraria, pecuaria o forestal. Se contempla la posibilidad de establecer en estas zonas canteras de extracción de áridos, cuya apertura estará sujeta a la obtención de la oportuna licencia municipal.

**SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL:** Se distinguen dentro del mismo las siguientes zonas:

a) Zonas de especial valor arqueológico.

Quedan protegidos por esta calificación:

- los restos de la Ermita de San Jaime, en el despoblado de Miravet, restos de una edificación románica con añadidos góticos.

- La Ermita de Los Martires, dedicada a los santos Abdon y Senén.

b) Zonas de vegetación natural en planos y relieves abruptos.

Se protege dentro de esta categoría las zonas boscosas y arbustivas más interesantes del término municipal, por su interés ecológico.

La delimitación de las distintas categorías es la reflejada en el plano de Clasificación del Suelo escala 1/20.000.

#### Art. 5.1.5 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Los usos permitidos en el suelo no urbanizable genérico, son los siguientes:

Usos primarios:

? Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.

? Aprovechamientos forestales.

? Explotaciones ganaderas.

? Actividades extractivas.

Actuaciones de interés público general:

? Protección y mejora del medio rural o natural.

? Implantación y entretenimiento de las Obras Públicas.

? Vinculadas al servicio de los usuarios de las Obras Públicas.

Actuaciones de interés público específicas:

? Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.

? Industrias, insalubres, nocivas y peligrosas.

? Usos deportivo-ocio y recreo.

? Núcleos zoológicos o asimilables.

? Usos científicos, docentes y culturales.

? Usos asimilables a los servicios públicos.

? Uso sanitario y asistencial.

Uso residencial:

? Vivienda rural tradicional existente.

? Vivienda asociada a un uso permitido.

Los actos edificatorios podrán realizarse siempre y cuando la topografía del terreno tenga pendientes inferiores al 25%.

#### Art.5.1.6 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

En el suelo no urbanizable especial no se permite ningún uso urbanístico, con excepción de los que a continuación se señalan:

a) Zonas de especial valor arqueológico.

Solo se permite la colocación de instalaciones móviles en madera o piedra, a fin de facilitar su uso turístico o cultural. (Carteles explicativos, casetas de uso turístico, bancos en madera o piedra...)

b) Zonas de vegetación natural en planos y relieves abruptos.

Solo se permite la colocación de instalaciones móviles en madera o piedra, a fin de facilitar su uso turístico o ecológico. Se permite la explotación forestal de las mismas.

Se prohíben expresamente las acampadas.

#### Art.5.1.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS PRIMARIOS.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas de monte: Sirven para el almacenamiento de los útiles de la actividad agropecuaria.

Cumplirán las siguientes condiciones:

? Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 ml. del eje de cualquier camino existente. En caso de cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 ml. del eje del camino y 3 ml. del borde exterior de la plataforma del camino.

? La superficie construida no superará los 20 m<sup>2</sup>.

? La altura máxima de fachada será inferior a 3 metros y la altura máxima total de 5 metros.

? La parcela mínima de será de 3.000 metros.

La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pieza o laja de piedra.

b) Almacén agrícola o ganadero: Son aquellos destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación o el destinado a la residencia o criaderos de ganados.

Cumplirán las siguientes condiciones.

Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 ml. del eje de cualquier camino existente. En caso de cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 ml. del eje del camino y 3 ml. del borde exterior de la plataforma del camino.

La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de fachada será inferior a 5 metros y la altura máxima total de 9 metros.

La parcela mínima de será de 2.500 metros.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento.

3. Los proyectos que se presenten para la obtención deberá contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

Con independencia de lo anterior, se deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

#### Art.5.1.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO O GENERAL.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 ml. del eje de cualquier camino existente. En caso de cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 ml. del eje del camino y 3 ml. del borde exterior de la plataforma del camino.

La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de fachada será inferior a 6 metros y la altura máxima total de 9 metros.

La parcela mínima de será de 2.500 m<sup>2</sup>.

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones si por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

3. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento.

No obstante en el supuesto de actuaciones de interés público específicas, se sujetará al procedimiento especial de autorización previsto en el artículo 25 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA.

4. Los proyectos que se presenten para la obtención deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

#### Art.5.1.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS RURALES TRADICIONALES EXISTENTES.

1. Se permitirán las obras de renovación de las viviendas rurales tradicionales existentes (torres u otros edificios rurales antiguos), sitas en suelo no urbanizable genérico, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, pudiendo autorizarse el cambio del uso respecto del original del edificio.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento, sujetándose al procedimiento especial de autorización previsto en el artículo 25 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de renovación, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA.

Los proyectos que se presenten para la obtención deberá contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

#### Art.5.1.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS ASOCIADAS A UN USO PERMITIDO.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 ml. del eje de cualquier camino existente. En caso de cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 ml. del eje del camino y 3 ml. del borde exterior de la plataforma del camino.

La superficie construida no superará los 300 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de fachada será inferior a 6 metros y la altura máxima total de 9 metros.

La parcela mínima de será de 10.500 m<sup>2</sup>.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento.

No obstante en el supuesto de viviendas ligadas a un actuación de interés público específicas, se sujetara al procedimiento especial de autorización previsto en el artículo 25 de la LUA. A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA.

3. Los proyectos que se presenten para la obtención deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

#### Art.5.1.11 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES GANADERAS.

No se permitirá la construcción de nuevas instalaciones ganaderas a una distancia inferior a 2.000 metros del suelo urbano o urbanizable del municipio. Las instalaciones existentes dentro de este perímetro quedarán fuera de ordenación siéndoles aplicables el art. 1.8.3.

### TITULO SEXTO

#### DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

##### Art.6.1.1 ENTIDADES DE CONSERVACION.

1. En el desarrollo de cualquier suelo urbano o urbanizable que cuente con una superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, deberá preverse la correspondiente Entidad de Conservación, con la finalidad de conservar las unidades residenciales creadas y los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento, incluidas zonas verdes.

2. La obligación prevista en el apartado anterior podrá ser modificada o matizada mediante la firma del correspondiente convenio de gestión con el Municipio.

##### Art.6.1.2 ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

1. Conforme a lo previsto en el Plan Especial de Depuración del Gobierno de Aragón, se hace reserva de suelo aguas abajo del pueblo, en la parcela 138 del polígono 6, para construir en el mismo una estación depuradora de aguas residuales, señalándose también el trazado del futuro colector que, en su caso, deberá precisarse en el correspondiente plan especial.

2. Para la conexión de los vertidos a la red de alcantarillado municipal, deberá obtenerse la preceptiva autorización municipal conforme a lo previsto en los arts. 7 y siguientes del Decreto 36/2004, de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado

3. En las nuevas zonas a urbanizar, las redes de saneamiento y depuración serán de tipo unitario, quedando prohibida la entrada de aguas parásitas de otros orígenes en la red de residuales, como las procedentes de acequias, barrancos, escorrederos, cauces canalizados y aguas freáticas, etc.

4. La red de alcantarillado y saneamiento se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 36/2004, de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. Además, el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana deberá seguir las determinaciones establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón (B.O.A. de 21 de junio de 2.001).

##### Art.6.1.3 LIMITACIONES DE VERTIDOS.

Los vertidos de todo tipo de industrias y explotaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, situada en zona de dominio público, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños peligrosos o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas inflamables.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor

del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

6. Queda totalmente prohibido verter directamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) Sólidos, líquidos, gases, o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractos, de industria, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores:

- Amoníaco 100 p.p.m.
- Monóxido de carbono 100 p.p.m.
- Bromo 1 p.p.m.
- Cloro 1 p.p.m.
- Ácido cianhídrico 10 p.p.m.
- Ácido sulfhídrico 20 p.p.m.
- Dióxido de azufre 10 p.p.m.
- Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

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

PARAMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
PH	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	400,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO5 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (S/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una difusión de 1/40	Inapreciable a una difusión de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estañio (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfilos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	100,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

En el caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria o explotación supere los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los señalados en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, publicado en el B.O.A. núm. 30 de 10 de marzo de 2004.

#### Art.6.1.4 CARGAS URBANÍSTICAS POR TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

De conformidad con lo previsto en la Ordenanza del Plan Aragonés de Saneamiento, publicada por Orden de 1 de octubre de 2.001 del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, B.O.A. núm. 124 de 24 de octubre de 2.001, todos los suelos urbanizables que incorporen sus aguas residuales a las redes municipales existentes quedarán gravados con las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15 €/por habitante equivalente, computándose cada vivienda como tres (3) habitantes equivalentes.

- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 €/m<sup>2</sup> de suelo industrial o 90,15 €/por habitante equivalente.

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

### TÍTULO SÉPTIMO

#### REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

##### Art. 7.1.1 DEFINICIÓN

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen las Normas del PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Camporrells.

2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

##### Art. 7.1.2 REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

2. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

3. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

##### Art. 7.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 16.4 L5/99, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

##### Art. 7.1.4 OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo III de la LUA.

##### Art. 7.1.5 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la reperCUSión de las cesiones a favor de la administración actuante.

##### Art. 7.1.6 OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

##### Art. 7.1.7 OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

##### Art. 7.1.8 EJECUCIÓN MATERIAL

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a. Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b. Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c. Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

### TÍTULO OCTAVO

#### NORMAS DE PROTECCIÓN .

##### CAPÍTULO ÚNICO

##### Art.8.1.1 EDIFICIOS CATALOGADOS E INVENTARIADOS.

1. Los edificios y demás elementos catalogados que se relacionan en el anexo I de estas normas forman parte de los bienes catalogados en este Plan General, los cuales por su interés histórico-artístico o meramente ambiental, deben ser conservados para preservar el patrimonio cultural y la memoria histórica, encontrándose sometidos a las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente.

2. Dichos edificios y elementos se clasifican en tres grupos:

a) Sujetos a protección integral: Son edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico, que en algunos casos han contribuido a la formación de la trama urbana.

- Iglesia parroquial de Camporrells.

- Iglesia románica de San Miguel.

- Ermita del Cerro de los Mártires.

- Puente del portal.

- Puente de la rueda.

- Cueva de los moros.

b) Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

- Restos de la Ermita de San Jaime. (Miravet)

c) Edificios y elementos de valor ambiental: Aquellos edificios o elementos que sin tener un especial valor artístico en sí mismos, conforman la imagen tradicional del casco antiguo de Camporrells.

- Son el resto de los citados en el catálogo.

##### Art.8.1.2 EDIFICIOS Y ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCIÓN INTEGRAL.

1. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

2. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.

3. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

4. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

5. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que debe mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, cubierta, etc.

#### Art.8.1.3 EDIFICIOS Y ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCION ARQUEOLOGICA Y PALEONTOLOGICA.

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural. En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito del casco antiguo delimitado en planos.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

#### Art.8.1.4 EDIFICIOS Y ELEMENTOS SUJETOS A PROTECCION POR SU VALOR AMBIENTAL.

1. Las intervenciones posibles en aquellos edificios y elementos catalogados de valor ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear. Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

1) Obras de restauración.

2) Obras de conservación.

3) Obras de consolidación.

4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

5) Obras de rehabilitación.

6) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.

7) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina. En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

8) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiendo a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

#### Art.8.1.5 ESCUDOS HERALDICOS.

Los escudos heráldicos que existan en los edificios del término municipal tienen protección genérica como Bienes de Interés Cultural, y se sujetarán además a la normativa específica que regula este tipo de bienes.

Huesca, 11 de febrero de 2008.- La secretaria de la Comisión.