

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUARTE DE HUERVA

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I</b>	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
	<b>CAPÍTULO I</b> VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL
	<b>CAPÍTULO II</b> RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU
	<b>CAPÍTULO III</b> INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
	<b>CAPÍTULO IV</b> INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO
	<b>CAPÍTULO V</b> DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES
<b>TÍTULO II</b>	NORMAS SOBRE USOS
	<b>CAPÍTULO I</b> CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
	<b>CAPÍTULO II</b> CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
<b>TÍTULO III</b>	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
	<b>CAPÍTULO I</b> PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO
	<b>CAPÍTULO II</b> CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS
	<b>CAPÍTULO III</b> CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS
	<b>CAPÍTULO IV</b> CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS
	<b>CAPÍTULO V</b> CONDICIONES AMBIENTALES
	<b>CAPÍTULO VI</b> CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL
<b>TÍTULO IV</b>	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
	<b>CAPÍTULO I</b> RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES
	<b>CAPÍTULO II</b> RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
	<b>CAPÍTULO III</b> RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
	<b>CAPÍTULO IV</b> RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
<b>TÍTULO V</b>	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO
	<b>CAPÍTULO I</b> CONDICIONES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
	<b>CAPÍTULO II</b> CONDICIONES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DE CASCO
	<b>CAPÍTULO III</b> CONDICIONES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN
	<b>CAPÍTULO IV</b> CONDICIONES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD
	<b>CAPÍTULO V</b> CONDICIONES DE LA ZONA DE INDUSTRIA GENERAL
	<b>CAPÍTULO VI</b> CONDICIONES DE LA ZONA DE INDUSTRIA ESPECIAL
	<b>CAPÍTULO VII</b> CONDICIONES DE LA ZONA DE INDUSTRIA COMPATIBLE
	<b>CAPÍTULO VIII</b> CONDICIONES DE LA ZONA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS
<b>TÍTULO VI</b>	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
	<b>CAPÍTULO I</b> CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

HISTÓRICO  
**CAPÍTULO II** CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

**ANEXOS** FICHAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

## TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

**CAPÍTULO I**

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO I**  
**VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL**

**Art. 1.1.1. OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL**

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Cuarte de Huerva y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

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

3. La revisión del Plan General anterior, aprobado definitivamente en diciembre de 1.988, se lleva ahora a cabo en cumplimiento de lo establecido en su articulado, al darse las circunstancias recogidas como determinantes de una posible revisión, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

**Art. 1.1.2. VIGENCIA DE LAS NORMAS DEL PGOU**

1. Las Normas del Plan General entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) y Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

**Art. 1.1.3. REVISIÓN DEL PGOU**

1. El PGOU podrá 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 Cuarte 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) 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.

#### **Art. 1.1.4. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS DEL PGOU**

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin reconsiderar globalmente las Normas del 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 Ley y las propias Normas 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 actuación, 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. Cuando por razones de interés público, en un determinado ámbito del PGOU se supedite la reclasificación de nuevo suelo urbanizable delimitado a la consecución de un convenio urbanístico, la Administración local podrá alterar la propuesta inicial de reclasificación en caso de no alcanzarse dicho convenio o en el supuesto de incumplimiento del mismo por parte de sus promotores, sin que esta alteración tenga carácter de modificación del Plan General.
4. Toda modificación de cualquiera de los elementos del PGOU se sujetará en su procedimiento a las mismas determinaciones enunciadas para su formulación.

#### **Art. 1.1.5. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL**

La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el Capítulo IV del TRLS (Art. 131 a 136).

#### **Art. 1.1.6. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 60 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 (LS/76) se consideran disconformes con el Planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan que se encuentran en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público, integrante tanto de sistemas generales o locales, salvo que el propio PGOU o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad en todo o en parte de lo existente con la nueva ordenación.
- b) Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, 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 Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- c) 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 calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el catálogo del PGOU, o en sus planes de desarrollo que establezcan medidas especiales de protección.

#### **Art. 1.1.7. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

1. La calificación de fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de todo tipo de obras en un inmueble, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación, higiene y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que sean admisibles en todos los casos.
- b) Las dirigidas a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

2. En un edificio calificado como fuera de ordenación se autorizará el ejercicio de cualquier actividad correspondiente a usos no excluidos para la zona de que se trate, y siempre que exista continuidad de la actividad y del titular preexistentes, debiendo adecuarse el edificio a la legalidad urbanística en otro caso.

#### **Art. 1.1.8. APLICACIÓN TRANSITORIA DEL PLAN GENERAL PREVIO**

1. Hasta tanto no se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior previsto por el presente Plan General para el entorno de la iglesia parroquial, en la denominada Área de Intervención del Cerro del Castillo serán de aplicación las

condiciones de la edificación de la zona 'Casco Antiguo' del Plan General previo.

2. Hasta que no se complete la actuación prevista para la Unidad de Ejecución nº 10, en la zona de la urbanización Amelia que no cuenta con todas sus infraestructuras, le serán de aplicación las normas de las zonas de 'Baja Densidad Tipo 1' del Plan General anterior y estará sujeta a las condiciones que éste señalaba para la obtención de licencia.

3. Conservan su vigencia las precisiones del PGOU previo y sus instrumentos de desarrollo y gestión respecto del anterior sector 2 de suelo urbanizable programado y los suelos de sistemas generales adscritos a él (sector urbanizable delimitado nº 6 y sistemas adscritos en el nuevo PGOU) hasta que se apruebe definitivamente la eventual modificación del plan parcial que habilite su adecuación al presente Plan General.

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO II**

## RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO
- SECCIÓN 2ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU
- SECCIÓN 3ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

## **CAPÍTULO II**

### **RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO**

###### **Art. 1.2.1. ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO**

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

###### **Art. 1.2.2. 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.

###### **Art. 1.2.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Grafiada en plano de clasificación de suelo, constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafiadas en plano de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título IV de estas Normas:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad, transformadas y consolidadas en los términos legales a la entrada en vigor del PGOU, y aquéllas otras que por la ejecución de éste lleguen a adquirir tal condición en el futuro.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
- c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

###### **Art. 1.2.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado

para la áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional público:

- Red viaria, comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Equipamientos públicos

b) De carácter privado:

- Residencial
- Productivo agropecuario o industrial
- Servicios terciarios
- Equipamientos privados

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

#### **Art. 1.2.5. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA**

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

A. EN EL SUELO URBANO:

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

b) *Áreas de planeamiento anterior incorporado*, caracterizadas por incorporar a las Normas del PGOU, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior, aprobada o en trámite de aprobación.

c) *Unidades de ejecución*. Definidas con este nombre o como áreas de intervención, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma, o bien, una ordenación detallada pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

B. EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

*Suelos no urbanizables* (SNU) en los que se delimitan zonas expresivas de la razón de su clasificación, ya se haya adoptado ésta en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de sus posibilidades de explotación de recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, por ser necesarios para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

C. EN EL SUELO URBANIZABLE:

- a) *Suelos urbanizables delimitados en sectores*, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
- b) *Suelos urbanizables genéricos o no delimitados* de carácter residual, respecto a los cuales se establecen parámetros generales para su eventual desarrollo urbano, señalando las condiciones bajo las que se admite en ellos delimitar sectores, a desarrollar posteriormente del mismo modo que los urbanizables delimitados directamente por el Plan General.

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

- a) Zona 1 residencial, calificada como Casco Antiguo
- b) Zona 2 residencial, calificada como Extensión de Casco
- c) Zona 3 residencial, calificada como Zona de Renovación
- d) Zona 4 residencial, calificada como Zona de Baja Densidad
- e) Zona 5 industrial, calificada como Zona de Industria General
- f) Zona 6 industrial, calificada como Zona de Industria Especial
- g) Zona 7 industrial, calificada como Zona de Industria Compatible
- h) Zona 8 Dotacional

## **SECCIÓN 2ª**

### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DE LAS NORMAS DEL PGOU**

#### **Art. 1.2.6. COMPETENCIAS**

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Cuarte de Huerva, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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

#### **Art. 1.2.7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU**

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

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

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

#### **Art. 1.2.8 FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

a) *Planes Parciales* de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.

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

### **Art. 1.2.9 FIGURAS COMPLEMENTARIAS**

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

- a) *Estudios de Detalle*, como complemento del PGOU o de los Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de los Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle el establecimiento o ajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación geométrica de volúmenes.
- b) *Ordenanzas Especiales*, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por revisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- c) *Catálogo* de bienes y elementos de interés como complemento del Plan General, donde se contendrán relaciones de edificaciones, elementos y conjuntos urbanos o naturales, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de especial protección.

## **SECCIÓN 3ª**

### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

#### **Art. 1.2.10. OBJETO**

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

#### **Art. 1.2.11 CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes 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 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 aquéllos se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o en Sectores de suelo urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.
3. De acuerdo con el artículo 99 de la L5/99 y 118 de la LS/76, 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 L5/99: 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 L5/99.

#### **Art. 1.2.12 REPARCELACIÓN**

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme 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 la 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 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 los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables 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.

#### **Art. 1.2.13 PARCELACIONES URBANÍSTICAS**

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

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este PGOU.

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

4. En los términos de la Disposición Transitoria sexta de la L5/99, las parcelaciones rústicas se regirán por lo establecido en la legislación agraria. Los notarios y registradores harán constar la condición de indivisibles en la descripción de las fincas situadas en suelo rústico en las que se hayan autorizado edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, con el trámite señalado en el Reglamento de Gestión Urbanística.

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO III**  
**INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS
SECCIÓN 3ª	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN 4ª	PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

## **CAPÍTULO III**

### **INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS**

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

- a) De urbanización y de obras ordinarias
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

#### **Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS**

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

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

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

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

5. Cada proyecto o cada documentación de obra menor, 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.

#### **SECCIÓN 2ª**

## PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

### Art. 1.3.3 DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes de estas Normas en suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el Capítulo I, Título Tercero de la L5/99 y en el Capítulo séptimo, Título I, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP).

2. Son proyectos de obras ordinarias de urbanización los descritos en el artº 98 de la L5/99 para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

### Art. 1.3.4 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en el artº 97 de la L5/99, los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las condiciones fijadas en el artº 6 del Decreto 15/1991 de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

2. De conformidad con ello, y a los efectos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al organismo competente de la comunidad autónoma.
- b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (entidades gestoras de carreteras y de cuenca hidrográfica).
- c) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.
- d) Que, salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el setenta por ciento (70%) del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

### Art. 1.3.5 CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización garantizarán las siguientes calidades y dotaciones en los distintos servicios:

1. *Abastecimiento de agua potable.* En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será

de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 50 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. *Saneamiento.* Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las de la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 5 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación.

3. *Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión.* La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 4 Kw por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente, pudiendo ajustarse sus valores de acuerdo con las recomendaciones UNESA al respecto. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

4. *Alumbrado público.* Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión en calles de ancho superior igual o superior a dieciséis metros, admitiéndose en otro caso las de vapor de mercurio corregido. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Las características de iluminación vial garantizarán los siguientes valores, en función del ancho del vial a iluminar:

ANCHO	ILUMINACIÓN MEDIA	UNIFORMIDAD MEDIA
≤ 8 m	10 lux	0,50
8 < a ≤ 10 m	15 lux	0,50
10 < a ≤ 12 m	20 lux	0,60
12 < a ≤ 16 m	25 lux	0,60
> 16 m	30 lux	0,60

5. *Viario.* Sus características se ajustarán a lo previsto en los art. 2.2.29 a 2.2.32.

6. *Telefonía.* Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones telefónicas en prisma enterrado para las redes previstas.

7. *Otras instalaciones.* Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a dos años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las

determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

8. *Recepción de infraestructuras de ejecución privada.* Una vez transcurridos los plazos de garantía establecidos legalmente o por disposiciones de planeamiento, las entidades de conservación podrán instar ante la administración municipal la recepción de las infraestructuras a su cargo, aportando documentación escrita y gráfica de su estado y características reales, así como resultados de las pruebas y ensayos que acrediten su correcta ejecución y conservación. La recepción municipal de las infraestructuras requerirá el informe favorable de los servicios técnicos, previa inspección.

### **SECCIÓN 3ª**

#### **PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

##### **Art. 1.3.6 CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

##### **Art. 1.3.7 OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

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

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

a) *Obras de restauración:* Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

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

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

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

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

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

- Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
- Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

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

#### **Art. 1.3.8 OBRAS DE DEMOLICIÓN**

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

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

#### **Art. 1.3.9 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Comprenden los tipos siguientes:

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

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

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

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

## **SECCIÓN 4ª**

### **PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES**

#### **Art. 1.3.10 DEFINICIÓN**

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

#### **Art. 1.3.11 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### **Art. 1.3.12 CONTENIDOS DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

1. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc, justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

2. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m<sup>2</sup>; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO IV**  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª LICENCIAS URBANÍSTICAS  
SECCIÓN 2ª INFORMACIÓN URBANÍSTICA

**CAPÍTULO IV**  
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

**SECCIÓN 1ª**  
LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Art. 1.4.1 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III, Título Sexto de la L5/99, artículo 178 de la LS/76 y 242.1 del TRLS, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RD), y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos, actividades e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aun cuando las actividades sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del TRLS, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes regladas o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la Defensa Nacional.

3. El procedimiento de concesión de licencia por los órganos competentes será el previsto en la legislación urbanística y de Régimen Local. Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

**Art. 1.4.2 OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación
- b) De obras
- c) De otras actuaciones urbanísticas
- d) De ocupación y funcionamiento
- e) De actividades e instalaciones

**Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN**

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 1.2.13 de estas Normas.

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

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá también concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios de las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

#### **Art. 1.4.4 LICENCIA DE OBRAS**

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 1.4.1 de este Capítulo.

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que no tienen carácter de obra menor aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

3. Se entiende que, en principio, son de tipo menor las obras con un presupuesto de ejecución material inferior a dos millones de pesetas en que concurren las siguientes circunstancias:

a) Serán de tipo menor las obras de duración inferior a un mes que afecten a infraestructuras públicas con carácter puntual, para simple mantenimiento o

reparación, sin modificar sustancialmente el esquema de funcionamiento de los servicios públicos.

b) También serán calificables de obras menores en edificios las actuaciones de duración inferior a tres meses que no alteren su configuración volumétrica, su aspecto externo ni los usos existentes, limitándose a la conservación, mejora o reparación de elementos tales como acabados decorativos, pinturas, cielorrasos, sanitarios, carpinterías e instalaciones domésticas.

c) Se excluyen de la calificación de menores aquellas obras en edificios que afecten a su estructura o cimentación, a las instalaciones comunes de edificios colectivos más allá de la mera conservación, o las que exijan ocupar la vía pública.

#### **Art. 1.4.5 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

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

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

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

#### **Art. 1.4.6. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

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

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

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

c) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que

se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el artículo 1.3.4.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

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

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

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

#### **Art. 1.4.7 LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, quedando en tal caso su eficacia suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de doce (12) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio.

#### **Art. 1.4.8 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. 1.4.9 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS**

Conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 1.3.2, requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo

suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

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

#### **Art. 1.4.11 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.

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

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

#### **Art. 1.4.12 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. 1.4.13 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 184 de la LS/76.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años desde la terminación de las obras, 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 185 de la LS/76.

#### **Art. 1.4.14 LICENCIAS DE OBRAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización o actuaciones provisionales, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.

#### **Art. 1.4.15 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

1. Requiere licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 1.3.10, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.

#### **Art. 1.4.16 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO**

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura y el traspaso de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

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

- a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

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

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

## **SECCIÓN 2ª**

### **INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Art. 1.4.17 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO**

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 1.1.5 de las presentes Normas, 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.1.4.18 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 de la documentación de las Normas 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. 1.4.19 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 genéricos o no delimitados, el art.4.3.10 de estas Normas detalla las condiciones de consulta previa a la delimitación de nuevos sectores.

#### **Art. 1.4.20 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 (1) 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.

#### **Art. 1.4.21 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES**

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de quince (15) días, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos.

**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO V**  
**DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES**

SECCIÓN 1ª	DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES
SECCIÓN 2ª	CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES
SECCIÓN 3ª	INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO
SECCIÓN 4ª	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

## **CAPÍTULO V**

### **DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES**

#### **SECCIÓN 1ª**

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

###### **Art. 1.5.1 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. 1.5.2 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. 1.5.3 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:

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

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

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la 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 rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarían o se sustituirían económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

4. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo del patrimonio arquitectónico adjunto a 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. 1.5.4 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.1.5.5 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 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. 1.5.6 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:

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

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento 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.1.5.7 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 225 a 231 de la LS/76 y 274 del TRLS, 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. 1.5.8 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. 1.5.9 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN**

De conformidad con el artículo 245.1 del TRLS, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 1.5.2 de estas Normas.

### **SECCIÓN 4ª**

#### **ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

##### **Art. 1.5.10 PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del artículo 183 de la LS/76. La actuación a seguir será la descrita en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

##### **Art. 1.5.11 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. 1.5.12 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. 1.5.13 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. 1.5.14 DECLARACIÓN DE RUINA**

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

- a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### **Art. 1.5.15 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.

**TÍTULO II**  
**NORMAS SOBRE USOS**

**CAPÍTULO I**  
**CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

- SECCIÓN 1ª LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL
- SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD ENTRE USOS
- SECCIÓN 3ª LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

## **TÍTULO II**

### **NORMAS SOBRE USOS**

#### **CAPÍTULO I**

##### **CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

###### **Art. 2.1.1 FINALIDAD**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artº 32 y ss. de la L5/99 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

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

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí
- c) Características de los locales o edificios en que se sitúan los usos

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

###### **SECCIÓN 1ª**

###### **LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL**

###### **Art. 2.1.2 DEFINICIÓN**

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

###### **Art. 2.1.3 CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES**

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, y demás disposiciones de desarrollo, en razón de sus características intrínsecas y de la calificación con que figuran en el Nomenclátor del RAMINP o, en su defecto, de las definiciones del art.3º del Reglamento. A los efectos que prevé el Reglamento para los establecimientos de almacenaje, manipulación y venta de productos de fácil descomposición, así como para estabulación de ganado, se adoptarán en el término de Cuarte de Huerva las medidas señaladas para poblaciones de más de 10.000 habitantes.

#### **Art. 2.1.4 ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACIÓN**

1. A los efectos previstos en la Instrucción Complementaria para aplicación del RAMINP, de 15 de Marzo de 1963, no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene o del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas, las siguientes actividades e instalaciones que se consideran excluidas con carácter retroactivo:

- a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamientos de aire con límite de 50.000 Kcal/hora y su equivalente en Frig/hora.
- b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, siempre que simultáneamente se limite su potencia instalada a 10 CV, y su superficie hasta 100 m<sup>2</sup>.
- c) Almacenes de carácter inocuo, de cuyo uso normal no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- d) Establecimientos comerciales en general, salvo los incluidos en las actividades calificadas, con instalaciones auxiliares, motores o máquinas que no superen los 10 CV.
- e) Despachos y locales en general de profesionales liberales de carácter individual.
- f) Locales de guarda de vehículos a motor, o de exposición y venta de los mismos, con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- g) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.
- h) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- i) Actividades de servicios de carácter artesano manual o individual, de peluqueros, agentes de viaje, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado y similares.

2. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria y a las condiciones en ella fijadas, pero en principio se presumirá que están exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación del Plan General.

#### **Art. 2.1.5 ACTIVIDADES CALIFICADAS**

1. Son todas aquellas actividades que se califican, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1961 y disposiciones concordantes, en alguna de las siguientes categorías:

a) *Molestas*: aquéllas que constituyen o pueden constituir incomodidad por sus emisiones, en razón de las cuales su calificación se concretará en las clases siguientes:

- por ruidos y vibraciones
- por humos y gases
- por emisión de polvo
- por producción de olores

b) *Insalubres y Nocivas*: son aquéllas que dan lugar a desprendimiento, evacuación o emanación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, o que pueden ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola. Su calificación concretará la causa de nocividad o insalubridad en una de las siguientes:

- por emanación contaminante de gases, humos, materias en suspensión o vapores
- por aguas residuales contaminadas
- por emisión de sustancias tóxicas
- por radiactividad

c) *Peligrosas*: las actividades peligrosas tienen por objeto cualquier operación efectuada susceptible de originar riesgos graves por alguna de las siguientes razones:

- por combustibilidad
- por inflamabilidad
- por explosividad
- por radiactividad

2. Las actividades calificadas se ven afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores en sus instalaciones, que señala para ellas el RAMINP.

3. Las actividades calificadas serán objeto de regulación en Ordenanzas Especiales de medio ambiente que establezcan las limitaciones y medidas correctoras pertinentes, en función de la actividad y de la zonificación del suelo sobre el que se emplacen. Se tendrán en cuenta los efectos aditivos, de acuerdo con lo indicado en el art.30º del RAMINP, cuando la proximidad de varios establecimientos en una misma área se considere por el Ayuntamiento que puede suponer un incremento apreciable de afección ambiental.

## **SECCIÓN 2ª**

### **COMPATIBILIDAD ENTRE USOS**

#### **Art. 2.1.6 DEFINICIÓN**

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

#### **Art. 2.1.7 USOS CARACTERÍSTICOS**

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

#### **Art. 2.1.8 USOS COMPATIBLES**

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

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

#### **Art. 2.1.9 USOS PERMITIDOS**

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

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquélla.

#### **Art. 2.1.10 USOS PROHIBIDOS**

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

#### **Art. 2.1.11 USOS PROHIBIDOS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL PGOU**

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

#### **Art. 2.1.12 USOS TOLERADOS**

1. Son usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen o diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de "fuera de ordenación".
- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

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

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

b) Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

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

- La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

#### **Art. 2.1.13 USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

### **SECCIÓN 3ª**

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS

#### **Art. 2.1.14 DEFINICIÓN**

Son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

#### **Art. 2.1.15 SITUACIONES DE LOS USOS**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 2.1.16 LIMITACIONES GENERALES**

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

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.
3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

**TÍTULO II**  
**NORMAS SOBRE USOS**

**CAPÍTULO II**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

- SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES
- SECCIÓN 2ª USO RESIDENCIAL
- SECCIÓN 3ª USOS PRODUCTIVOS

SECCIÓN 4ª	USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS
SECCIÓN 5ª	USOS DOTACIONALES
SECCIÓN 6ª	RED VIARIA
SECCIÓN 7ª	DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES
SECCIÓN 8ª	DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

## CAPÍTULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

### SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 2.2.1 DEFINICIÓN

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

#### Art. 2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

1. Los diferentes *espacios edificables* podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial (vivienda unifamiliar o colectiva y residencia comunitaria)
- b) Productivo (uso agrario, industria de categorías 1ª a 5ª y garajes)
- c) Servicios terciarios (oficinas, comercio, hostelería y hospedaje)
- d) Equipamientos (servicios públicos y usos colectivos de prestación privada)

2. Los *espacios no edificables* podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Red viaria
- b) Dotación de parques y jardines públicos
- c) Dotación de servicios de infraestructuras

#### Art. 2.2.3 DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO

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

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

#### Art. 2.2.4 ACTIVIDADES PERMISIBLES

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

#### **Art. 2.2.5 LOCALES EN SÓTANO**

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

## SECCIÓN 2ª USO RESIDENCIAL

### Art. 2.2.6 DEFINICIÓN Y CLASES

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento de personas.
2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:
  - A. VIVIENDA. Residencia apta para el alojamiento estable de personas en unidades familiares, y que se divide en:
    - a) *Vivienda unifamiliar*: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde exclusivamente, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública.
    - b) *Vivienda colectiva*: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.
  - B. RESIDENCIA COMUNITARIA. Establecimiento destinado al alojamiento estable de grupos de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado familiar.
3. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

## CONDICIONES DE LA VIVIENDA

### Art. 2.2.7 VIVIENDA EXTERIOR

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en el Capítulo II del Título III de estas Normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o espacio interior que permita inscribir un círculo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.
2. Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo que se trate de estancias distintas de la principal pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. A estos efectos, los espacios libres obtenidos mediante desmontes cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios en las citadas Normas de Edificación.

### Art. 2.2.8 PROGRAMA DE LA VIVIENDA

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

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en *apartamentos* compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o *estudios* individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta (30) metros cuadrados ni su volumen a setenta y cinco (75) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes *condiciones dimensionales mínimas*.

ESTANCIA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUMEN m <sup>3</sup>	DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO m	LONGITUD LIBRE DEL LADO MENOR m
a) Estancia-comedor en vivienda de 1 dormitorio en vivienda de 2 dormitorios en vivienda de 3 o más dormitorios	14 16 18	35 40 45	3,00 3,00 3,00	2,70 2,70 3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	48,5	3,00	2,70
c) Cocina	6	13,5	1,70	1,60
d) Cocina-comedor	8	18	1,70	2,00
e) Dormitorio doble	10	25	2,50	2,40
f) Dormitorio sencillo	6	15	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo: si es único en otro caso	3 sin	6,75 2,25 x S		

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

*Vestíbulo.* Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

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

La reunión en un sólo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en aquellas viviendas de superficie menor de 60 m<sup>2</sup>.

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

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

#### **Art. 2.2.9 ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS**

1. En edificios colectivos de viviendas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes, tales como portales, pasos y escaleras. El número máximo de viviendas servidas por un único núcleo de portal y caja de escaleras será de cincuenta (50).

2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y dos (2) metros de ancho mínimo.

3. La anchura mínima de pasos y escaleras en edificios residenciales, así como las dimensiones de huella y tabica, vendrán determinadas por lo señalado en la normativa de prevención de incendios NBE-CPI vigente, sin merma de las condiciones técnicas que estas Normas exigen para escaleras de cualquier uso.

4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16), y sus mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

5. El ascensor será obligatorio para alcanzar viviendas que tengan el suelo en su acceso situado a más de 9,50 metros sobre la cota del zaguán. En los edificios de viviendas en los que se disponga de ascensores se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

#### **Art. 2.2.10 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

#### **CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA**

#### **Art. 2.2.11 RESIDENCIA COMUNITARIA. CONDICIONES DE APLICACIÓN**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias. En defecto de aquéllas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje.

### Art. 2.2.12 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos del establecimiento o fracción, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

### SECCIÓN 3ª

#### USOS PRODUCTIVOS

### Art. 2.2.13 DEFINICIÓN Y CLASES

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

A. USO AGRARIO. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a) *Taller agroindustrial*: local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup>, potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.

b) *Uso ganadero*: Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.

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

C. USO INDUSTRIAL. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán las limitaciones del Anexo 2 del RAMINP para las atmósferas interiores de locales.

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

a) *Categoría 1ª: Talleres artesanos*. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en

coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 10 CV.

b) *Categoría 2ª: Industria compatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 45 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1500 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 150 CV.

c) *Categoría 3ª: Industria de emisiones limitadas.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características aconsejan su emplazamiento en polígonos industriales de tipo convencional. Se incluyen en esta categoría las actividades que sobrepasen los valores de potencia y tamaño de las categorías anteriores. Pueden tener por objeto una actividad exenta de calificación, o calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 65 dBA.

d) *Categoría 4ª: Industria incompatible.* Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados, reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

e) *Categoría 5ª: Industria peligrosa.* Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6ª en el art. 2.1.15: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

#### **Art. 2.2.14 DISPOSICIONES DE ACCESIBILIDAD Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

1. Se dispondrá en la propia parcela de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos de los establecimientos productivos descritos en 2.2.13, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En zonas de uso principal productivo, la totalidad de la fachada por la que tengan acceso los vehículos al interior de las naves de este uso deberá retranquearse como mínimo siete metros y medio (7,50) respecto al eje del vial al que dé frente. El espacio así librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad y para

el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

3. Podrán destinarse a estacionamiento cualesquiera otros espacios de la parcela, ya sea en la edificación, en patio interior o en retranqueos de fachada distintos de los descritos en el punto 2 anterior.

## **SECCIÓN 4ª**

### **USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS**

#### **Art. 2.2.15 DEFINICIÓN Y CLASES**

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

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

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

B. COMERCIO. Servicio terciario destinado al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares en el propio local. A efectos de compatibilidad de usos, se diferenciará el local individual de la agrupación o galería comercial, ésta última con o sin elementos comunes de circulación, aseos, etc.

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

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

a) *Servicios de la Administración*, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

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

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

D. HOSTELERÍA. Uso de bares, cafeterías, restaurantes y similares, basados en la venta directa al público de comidas y bebidas para su consumo en el local. Cuando el local esté destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas eventualmente de espectáculos, tales como discotecas, cafés-concierto, casinos, salas de juegos recreativos, bingos u otros locales en que se practiquen juegos de azar, etc, sus condiciones se adaptarán de modo específico a lo regulado en el artículo 2.2.27 relativo a 'Locales de ocio y recreo'.

#### **Art. 2.2.16 APLICACIÓN**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

## CONDICIONES DE HOSPEDAJE

### Art. 2.2.17 **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

2. Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

- Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de zona destinada a habitaciones
- Una plaza por cada dos (2) habitaciones
- Una plaza por cada tres (3) camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

## CONDICIONES DEL COMERCIO

### Art. 2.2.18 **DIMENSIONES**

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquella las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

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

### Art. 2.2.19 **ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos comerciales de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los trescientos (300) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie menor de los trescientos (300) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (300) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

#### **Art. 2.2.20 ASEOS**

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

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### **CONDICIONES DE LAS OFICINAS**

#### **Art. 2.2.21 DIMENSIONES**

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil

de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup>.

#### **Art. 2.2.22 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

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

2. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferente uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquél; en ausencia de otra indicación, se preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie.

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

#### **Art. 2.2.23 ASEOS**

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

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

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### **CONDICIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA**

#### **Art. 2.2.24 DIMENSIONES**

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

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

#### **Art. 2.2.25 ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

4. Los establecimientos de superficie menor de los ciento cincuenta (150) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

#### **Art. 2.2.26 ASEOS**

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

- a) Hasta 200 m<sup>2</sup>, se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- b) Hasta 350 m<sup>2</sup>, se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

c) Hasta 500 m<sup>2</sup>, se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

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

#### **Art. 2.2.27 CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OCIO Y RECREO**

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### **SECCIÓN 5ª**

#### **USO DE EQUIPAMIENTOS**

#### **Art. 2.2.28 APLICACIÓN, DEFINICIÓN Y CLASES**

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

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes CLASES DE EQUIPAMIENTOS:

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

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

c) *Ocio*. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

d) *Salud*. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.

- e) *Bienestar social*. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f) *Deporte*. Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- g) *Religioso*. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
- h) *Mercados de abastos*. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
- i) *Servicios de la Administración*. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
- j) *Otros servicios urbanos*. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- k) *Defensa*. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.
- l) *Cementerios*. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- m) *Salas de reunión*. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

3. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

4. Las actividades descritas en esta sección 5ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo al RAMINP y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Art. 2.2.29 COMPATIBILIDAD DE USOS**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con

limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

#### **Art. 2.2.30 SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES**

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.
- c) Los edificios y usos dotacionales privados edificados según el artº 2.2.31 podrán ser sustituidos por otros permitidos en la calificación de la parcela en que se hallan.

#### **Art. 2.2.31 EDIFICACIONES ESPECIALES PARA USOS TERCIARIOS Y DE EQUIPAMIENTO**

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas especiales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2. Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de mil cincuenta (1050) metros cuadrados, indivisible.
- b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.
- e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada. Las parcelas descritas que cuenten con una fachada de al menos veinte metros a la autovía CN-330, podrán elevarse

en planta baja más cuatro alzadas, con un límite de diecisiete (17) metros de altura de fachada.

Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

3. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de Estudio de Detalle.

## **SECCIÓN 6ª**

### **RED VIARIA**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Art. 2.2.32 DEFINICIÓN**

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

##### **Art. 2.2.33 TRAZADO EN PLANTA DEL VIARIO**

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

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

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

##### **Art. 2.2.34 PENDIENTES DEL VIARIO Y TRAZADO DE VÍAS PEATONALES**

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

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.

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

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

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

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

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

#### **Art. 2.2.35 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm y solera de hormigón de 10 cm de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm de sección.

c) Rigolas: De 40 cm de anchura y 25 cm de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmas contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

### **SECCIÓN 7ª**

#### **DOTACIONES DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

#### **Art. 2.2.36 DEFINICIÓN Y CLASES**

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y

aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

A) ZONAS VERDES. Los espacios que se destinan a:

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

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

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

B) OTROS ESPACIOS LIBRES. Cuando se destinan a:

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

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

#### **Art. 2.2.37 CONDICIONES DE LOS PARQUES SUBURBANOS**

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre.

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

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

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

#### **Art. 2.2.38 PARQUES URBANOS**

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.
3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.
4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.
5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

#### **Art. 2.2.39 PARQUES DEPORTIVOS**

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del siete por ciento (7%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.
2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representan, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

#### **Art. 2.2.40 JARDINES**

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

#### **Art. 2.2.41 ÁREAS AJARDINADAS**

Se diseñarán teniendo en cuenta las función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

### **SECCIÓN 8ª**

## DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

### **Art. 2.2.42 DESARROLLO DE LOS SERVICIOS**

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

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

### **Art. 2.2.43 EJECUCIÓN DE LOS SERVICIOS**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**TÍTULO III**  
**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO I**  
**PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

**SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES**

SECCIÓN 2ª	CONDICIONES DE LA PARCELA
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
SECCIÓN 4ª	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN
SECCIÓN 5ª	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO
SECCIÓN 6	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### **TÍTULO III**

#### **NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I**

#### **PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

### **SECCIÓN 1ª**

#### **DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Art. 3.1.1 DEFINICIÓN**

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

#### **Art. 3.1.2 CAPACIDAD DE EDIFICAR**

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

#### **Art. 3.1.3 CLASES DE CONDICIONES**

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

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

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

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

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

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

## **SECCIÓN 2ª**

### **CONDICIONES DE LA PARCELA**

#### **Art. 3.1.4 DEFINICIÓN**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

#### **Art. 3.1.5 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA**

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

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

#### **Art. 3.1.6 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS**

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

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

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

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

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.1.10, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

#### **Art. 3.1.7 LINDEROS**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **Art. 3.1.8 SUPERFICIE DE LA PARCELA**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **Art. 3.1.9 PARCELA EDIFICABLE**

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

#### **Art. 3.1.10 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) *Condiciones de planeamiento.* Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) *Condiciones de urbanización.* Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
    - i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
    - ii) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo i).
  - c) *Condiciones de gestión.* Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las

determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

d) *Condiciones dimensionales.* Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.6 apdo.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

#### **Art. 3.1.11 SOLAR**

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.10 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

## SECCIÓN 3ª

### CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

#### Art. 3.1.12 DEFINICIÓN

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas del Plan General.

#### Art. 3.1.13 ELEMENTOS DE REFERENCIA

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

- a) *Linderos*. Definidos en el artículo 3.1.7.
- b) *Alineación exterior o pública*. La línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.
- c) *Edificios colindantes*. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Formación de chaflanes: en las edificaciones cuya tipología sea de alineación coincidente con la del vial, y que den frente a vías de tráfico rodado, en el encuentro de alineaciones se mantendrá en planta baja un límite a la edificación regulado de la siguiente forma:

1º se prolongarán las alineaciones de bordillos de las aceras (cuando no existan éstas se tomarán las indicadas en los perfiles transversales de las calles.

2º haciendo centro en la intersección de los bordillos se trazará un arco de radio R (ver escala adjunta)

ANCHURA DE CALLES ENTRE ALINEACIONES	RADIO R
>25	15 m
15 a 25	12,5 m
10 a 15	7,5
≤ 10	5

3º por los puntos de encuentro de dicho arco con las alineaciones de la edificación se trazarán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman

las alineaciones de los bordillos, tomándose como chaflán la más alejada del punto de encuentro de las alineaciones.

Como regla general, se tomará el radio correspondiente a la calle más ancha de las que concurran; en todo caso el chaflán mínimo tendrá una longitud de 3 metros, medidos sobre la fachada. Esta normativa queda sin efecto para las edificaciones de Casco Antiguo y en esquinas de calles sin tráfico de vehículos, ni aun ocasional.

3. Las superficies procedentes de regulación de chaflanes y alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca y en el de ocupación cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, que serán las de la calle concurrente de mayor anchura en el caso de chaflanes.

#### **Art. 3.1.14 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) *Rasante*. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) *Cota natural del terreno*. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) *Cota de nivelación*. Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **Art. 3.1.15 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN**

En la regulación de las Normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) *Cerramiento*. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) *Plano de fachada*. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) *Línea de edificación*. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) *Medianería o fachada medianera*. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Art. 3.1.16 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN**

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

- a) *En línea.* Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) *Fuera de línea.* Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) *Interior a la alineación.* Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

#### **Art. 3.1.17 FONDO EDIFICABLE**

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

#### **Art. 3.1.18 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

### **SECCIÓN 4ª**

#### **CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 3.1.19 DEFINICIÓN**

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

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

#### **Art. 3.1.20 OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA**

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

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

#### **Art. 3.1.21 SUPERFICIE OCUPABLE**

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

2. Su cuantía puede señalarse:

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

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

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

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

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

#### **Art. 3.1.22 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 3.1.13 y 2.2.14.

#### **Art. 3.1.23 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA**

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

### **SECCIÓN 5ª**

#### **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### **Art. 3.1.24 DEFINICIÓN**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Art. 3.1.25 SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA**

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la

superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas.

#### **Art. 3.1.26 SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL**

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio.

#### **Art. 3.1.27 SUPERFICIE ÚTIL**

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

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

#### **Art. 3.1.28 SUPERFICIE EDIFICABLE**

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

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

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

#### **Art. 3.1.29 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) *Edificabilidad bruta*. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) *Edificabilidad neta*. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación,

forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 3.1.13 y 2.2.14.

## **SECCIÓN 6**

### **CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

#### **Art. 3.1.30 DEFINICIÓN**

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

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

#### **Art. 3.1.31 SÓLIDO CAPAZ**

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

#### **Art. 3.1.32 ALTURAS MEDIDAS EN EL EDIFICIO**

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

#### **Art. 3.1.33 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA**

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

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

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

En calles con pendiente <3% se mide en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante en la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta

En calles con pendiente >3% las construcciones se realizarán de forma escalonada adaptándose al terreno mediante escalones no superiores a la

altura de una planta. La h medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual a la altura máxima permitida

#### **Art. 3.1.34 ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS**

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

a) *Altura de fachada*, que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

b) *Altura máxima visible*, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

c) *Altura del edificio*, sin más especificaciones, se entenderá la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se ocupa en parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura.

### **Art. 3.1.35 ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS**

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

### **Art. 3.1.36 CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS**

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.
- d) En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas. (ver Gráfico 2).

En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes. (ver Gráfico 3).

e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d) anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

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

f) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. (Gráfico 4).

Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos. (Gráfico 5).

### **Art. 3.1.37 CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

### **Art. 3.1.38 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

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

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.
- c) Las barandillas o petos de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

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

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

### **Art. 3.1.39 TAMAÑO DEL EDIFICIO**

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

Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbre o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.
- b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbre, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.
- c) Superficie construida por planta, definida según el artículo 3.1.25 de estas Normas.

#### **Art. 3.1.40 ALTURA DE PLANTA O DE PISO**

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

#### **Art. 3.1.41 ALTURA LIBRE DE PISO**

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

#### **Art. 3.1.42 COTA DE PLANTA DE PISO**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en 3.1.33, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

#### **Art. 3.1.43 PLANTA**

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

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

a) *Sótano*. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de un metro sobre la cota de origen y referencia (Gráfico 6).

La altura libre mínima en sótano será de doscientos treinta (230) centímetros en garaje, y de doscientos cincuenta (250) para cualquier otro uso permitido.

b) *Semisótano*. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota. (Gráfico 7).

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

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

c) *Baja*. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Gráficos 8 y 9). Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.

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

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos treinta (230) centímetros en el caso de estacionamientos.

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

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

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

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

**TÍTULO III**  
**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO II**  
CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

- SECCIÓN 1ª   CONDICIONES DE CALIDAD
- SECCIÓN 2ª   CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES
- SECCIÓN 3ª   CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

## **CAPÍTULO II**

### **CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS**

#### **Art. 3.2.1 DEFINICIÓN**

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

#### **Art. 3.2.2 APLICACIÓN**

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

### **SECCIÓN 1ª**

#### **CONDICIONES DE CALIDAD**

#### **Art. 3.2.3 CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES**

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento.

2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones exigibles en cuanto a aislamiento térmicos y acústicos fijados en las disposiciones vigentes. Las condiciones térmicas aplicables serán las de la zona CX de la Norma Básica NBE-CT.

### **SECCIÓN 2ª**

#### **CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

#### **Art. 3.2.4 LOCAL**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Los locales en los que la actividad requiera la permanencia de personas, se dispondrá de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

#### **Art. 3.2.5 LOCAL EXTERIOR**

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas, cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público, unido a calle, plaza o espacio público, en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro con abertura mínima de 6 metros de ancho y profundidad menor que vez y media el ancho de la fachada paralela a la abertura.

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

#### **Art. 3.2.6 PIEZA HABITABLE**

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

2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según 3.2.5., o contar con aberturas a patio según 3.2.11, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

#### **Art. 3.2.7 PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

#### **Art. 3.2.8 VENTILACIÓN**

1. Es la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

a) *Natural*. Cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) *Forzada*. Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. La ventilación forzada podrá efectuarse mediante shunts conforme a la NTE-ISV e ISH, o por medio de patinillos de sección mínima de 60x60 cm con desagüe y toma de aire inferior, accesibles mediante huecos de medidas 40x100cm. Los sistemas mecánicos de extracción y ventilación garantizarán un mínimo de 6 renovaciones/hora.

#### **Art. 3.2.9 ILUMINACIÓN**

1. Iluminar un local es proveerle de luz, mediante:

a) *Medios naturales*. Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) *Medios artificiales*. Cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia en las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

#### **Art. 3.2.10 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES**

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

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

### **SECCIÓN 3ª**

#### **CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

#### **Art. 3.2.11 PATIOS**

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

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

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

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

4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la

superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

#### **Art. 3.2.12 ANCHURA DE PATIOS**

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en todo su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

#### **Art. 3.2.13 MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS**

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

#### **Art. 3.2.14 DIMENSIÓN DE LOS PATIOS CERRADOS DE PARCELA**

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

- a) *Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables*, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ( $H/6$ ), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/20$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.
- b) *Si abren huecos pertenecientes a cocinas*: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ( $H/5$ ), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/15$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros y medio (2,50) y una superficie de siete metros y medio cuadrados (7,50), salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.
- c) *Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables*: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ( $H/4$ ), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/10$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados, salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.

#### **Art. 3.2.15 COTA DE PAVIMENTACIÓN**

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

#### **Art. 3.2.16 PATIOS MANCOMUNADOS**

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

#### **Art. 3.2.17 DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS**

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

**TÍTULO III**  
**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO III**  
**CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS**

- SECCIÓN 1ª DOTACIÓN DE AGUA  
SECCIÓN 2ª DOTACIÓN DE ENERGÍA

- SECCIÓN 3ª DOTACIONES DE COMUNICACIÓN
- SECCIÓN 4ª SERVICIOS DE EVACUACIÓN
- SECCIÓN 5ª INSTALACIONES DE CONFORT
- SECCIÓN 6ª ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

### **CAPÍTULO III**

#### **CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS**

##### **Art. 3.3.1 DEFINICIÓN**

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

##### **Art. 3.3.2 APLICACIÓN**

Los condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **DOTACIÓN DE AGUA**

##### **Art. 3.3.3 DOTACIÓN DE AGUA POTABLE**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

#### **SECCIÓN 2ª**

##### **DOTACIÓN DE ENERGÍA**

##### **Art. 3.3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA**

1. Todo edificio contará con instalación eléctrica interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

#### **Art. 3.3.5 COMBUSTIBLES LÍQUIDOS Y GASES**

1. Cuando las fuentes de energía utilizada sean los derivados del petróleo en estado líquido o gaseoso, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustible quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### **Art. 3.3.6 COMBUSTIBLES SÓLIDOS**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

#### **Art. 3.3.7 ENERGÍAS ALTERNATIVAS**

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

### **SECCIÓN 3ª**

#### **Art. 3.3.8 DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

1. Todos los edificios contemplados por el Real Decreto Ley 1/98 de Telecomunicaciones deberán construirse con previsión de las canalizaciones para comunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En todas ellas se instalarán los elementos receptores y distribuidores de radio, televisión y telefonía.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán memoria, planos, pliego y presupuesto, en los que se establecerán previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI).

3. Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde

zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

4. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

#### **Art. 3.3.9 SERVICIOS POSTALES**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

## **SECCIÓN 4ª**

### **SERVICIOS DE EVACUACIÓN**

#### **Art. 3.3.10 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
3. Las aguas residuales industriales deberán alcanzar unos valores de emisiones acordes con las limitaciones indicadas en el artº 3.5.10, debiendo complementarse en caso contrario con un sistema de depuración particular, que deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

#### **Art. 3.3.11 EVACUACIÓN DE HUMOS**

1. Todos los locales en que se produzca combustión u otros procesos en los que se generen gases, dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

### **Art. 3.3.12 EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS**

1. Se prohíben expresamente las trituradoras de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.
2. Los edificios colectivos preverán la existencia de un local adecuado para la guarda y limpieza de cubos de basuras. Este local contará con un desagüe y piso impermeable.

## **SECCIÓN 5º**

### **INSTALACIONES DE CONFORT**

#### **Art. 3.3.13 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponer los departamentos municipales competentes en la materia.

Se prohíbe la emisión directa de condensados a la calle y la existencia de rejillas para salida de aire viciado situadas a menos de 2,50 metros de altura sobre rasante de la acera. Quedan prohibidos igualmente los sistemas de acondicionamiento de aire basados en la red de agua potable municipal sin recirculación en circuito cerrado.

## **SECCIÓN 6ª**

### **ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

#### **Art. 3.3.14 DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO**

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

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o permitirá sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

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

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

### **Art. 3.3.15 DIMENSIONES NUMÉRICAS DE LAS PLAZAS**

1. En función del tipo de vehículo se establece el siguientes cuadro de dimensiones numéricas:

<b>TIPO DE VEHÍCULO</b>	<b>LONGITUD m</b>	<b>ANCHURA m</b>
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. La superficie mínima obligatoria de garajes colectivos para más de cinco vehículos será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

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

### **Art. 3.3.16 SITUACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES**

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

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

### **Art. 3.3.17 ACCESOS A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES**

1. Los estacionamientos y garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, en calles de ancho superior a quince (15) metros y de cuatro (4) metros en calles de ancho inferior a quince (15) metros, con cuatro metros y medio (4,50) de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima de cuatro por ciento (4%), en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la

horizontal al fondo de los cinco (5) metros, a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendientes, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. En estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien (100) vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco (5) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas anteriormente.

5. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

6. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

#### **Art. 3.3.18 ALTURA LIBRE DE ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES**

La altura libre será como mínimo de doscientos treinta (230) centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena, a suelo.

#### **Art. 3.3.19 PASILLOS DE CIRCULACIÓN**

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos (300) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

#### **Art. 3.3.20 VENTILACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES**

1. Se llevará a cabo por medio de ventiladores, tragaluces, lucernarios, rejillas o conductos, haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación del aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

2. El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento, se realizará conforme a lo señalado en la NTE-ISV-1975 "Instalaciones de Salubridad:

Ventilación”, y en la Instrucción MI-BT.012 y complementarias, garantizando 6 renovaciones / hora.

#### **Art. 3.3.21 ESTACIONAMIENTOS EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

En los estacionamientos individuales para viviendas unifamiliares, se admite el acceso con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: doscientos setenta (270) centímetros.
- b) La zona de espera será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros de ancho y trescientos cincuenta (350) centímetros de fondo, con una pendiente máxima del seis por ciento (6%).

#### **Art. 3.3.22 ESTACIONAMIENTO EN LOS ESPACIOS LIBRES**

No podrán utilizarse como estacionamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de aquéllos. Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

**TÍTULO III**  
**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO IV**  
**CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**



## **CAPÍTULO IV**

### **CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

#### **Art. 3.4.1 DEFINICIÓN**

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

#### **Art. 3.4.2 APLICACIÓN**

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

#### **Art. 3.4.3 ACCESO A LAS EDIFICACIONES**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un octavo (1/8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios.

#### **Art. 3.4.4 PUERTA DE ACCESO**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

#### **Art. 3.4.5 CIRCULACIÓN INTERIOR**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### **Art. 3.4.6 ESCALERAS**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general será de noventa (90) centímetros, con un número máximo de peldaños en un solo tramo de dieciséis (16). Las mesetas intermedias sin puerta serán necesariamente planas y con un fondo igual al menos a la anchura de la escalera. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros. La distancia desde la arista del peldaño de meseta hasta la puerta de estas viviendas o locales será como mínimo de 25 cm.
2. La altura T de la tabica será igual o inferior a dieciocho con cinco (18,5) centímetros y la anchura H de la huella será mayor o igual a veintisiete (27) centímetros medidos a una distancia de cuarenta (40) centímetros del borde interior de la zanca. En el caso de trazados de zanca curvos, el ancho mínimo de la escalera será de ciento veinte (120) centímetros.
3. Irán provistas de antepechos, barandillas o pasamanos las escaleras interiores de los edificios y las exteriores que requieran prever caídas desde alturas superiores a 40 cm. En las escaleras de ancho superior a 160 cm se colocará pasamanos intermedio. Las barandillas de barrotes tendrán éstos separados con una distancia menor de 12 cm, dispuestos con un diseño que no facilite el escaleo.
4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.
5. No se admiten las escaleras de uso colectivo que den servicio a más de dos alturas y no cuenten con luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otros medios semejantes, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a medio (0,50) metro cuadrado, y superficie de ventilación de un 50% de la anterior. Se permiten lucernarios de ventilación cenital con cubierta de vidrio que se eleven 20 cm sobre la coronación del patio.
6. En escaleras interiores de viviendas o locales de uso estrictamente privado podrán adoptarse soluciones distintas a las anteriormente establecidas, con las limitaciones que se deriven de las condiciones de evacuación exigibles en su caso por normas de protección contra incendios u otras exigibles.

**Art. 3.4.7 RAMPAS**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta cincuenta (50) centímetros.

**Art. 3.4.8 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

En todos los edificios de uso público serán de aplicación la Ley aragonesa 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como su Reglamento de desarrollo (Decreto 19/1999, de 9 de febrero, de D.G.A.).

#### **Art. 3.4.9 PREVENCIÓN CONTRA EL RAYO**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### **Art. 3.4.10 PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS**

1. Los huecos horizontales de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos de pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuando estén construidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

#### **Art. 3.4.11 CONSIDERACIÓN DEL RIESGO DE INCENDIOS EN LOS PROYECTOS**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 con sus anexos, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier rango o ámbito del Estado.

2. Los aparatos, equipos y sistemas empleados en la protección o extinción del fuego se verán sometidos a su normativa específica, y en particular al Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y sus apéndices contenidos en el R.D.1942/1993 de 5 de noviembre.

3. Para los aspectos no regulados por la normativa citada, y hasta tanto no se promulguen disposiciones básicas de ámbito estatal que las amplíen, relativas al uso industrial y de almacenamiento, así como a las condiciones urbanísticas para garantizar la accesibilidad de los servicios de extinción y seguridad de sus miembros en las tareas de rescate, serán exigibles las disposiciones contenidas en los siguientes artículos.

4. Los proyectos técnicos que se presenten para solicitar licencia de obras o de actividad incluirán un apartado específico acreditativo de prevención de riesgos y cumplimiento de la normativa aplicable.

5. El municipio formulará a la mayor brevedad unas Ordenanzas de prevención de incendios, que podrán complementar o suplir las presentes disposiciones.

#### **Art. 3.4.12 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS**

1. Como norma general, el vial de aproximación a los espacios de maniobra frente a los edificios contará con una anchura mínima de 5 metros, un gálibo libre de al menos 4 metros y una capacidad portante de 2.000 Kp/m<sup>2</sup>. En el frente de las parcelas se contará con un espacio libre de obstáculos, apto para la maniobra y estacionamiento de los vehículos de extinción.

En los emplazamientos con viario consolidado que no reúna tales características o con acceso en trazado curvo, la accesibilidad deberá quedar garantizada a juicio de los servicios técnicos municipales que informen la solicitud de licencia, pudiendo adoptarse soluciones alternativas seguras a propuesta de éstos o del promotor de la actividad.

2. Los edificios cuya altura de evacuación descendente sea superior a 9 metros, tendrán en la fachada del acceso huecos de dimensiones mínimas 80x120 cm en todas sus plantas, a fin de permitir el acceso a su interior de los equipos de extinción.

3. En la ordenación y urbanización de nuevos suelos para cualquier uso se tendrán en cuenta las consideraciones anteriores y se dispondrán redes de hidrantes en la vía pública de modo que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos no supere los 200 metros.

### Art. 3.4.13 EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO

1. Los proyectos de estos usos que se presenten para solicitar la licencia de actividad deberán justificar la suficiencia de las medidas de prevención y extinción de incendios previstas. Podrán adoptarse soluciones diferentes a las prescritas por estas normas, cuando resulten más adecuadas a juicio de los servicios técnicos municipales que informen la solicitud de licencia. La evaluación de riesgos y selección de medios de extinción se justificará mediante métodos sancionados por la práctica, a partir del grado de peligrosidad de la actividad deducido de la carga de fuego ponderada, la superficie útil ocupada por la actividad y la ubicación de ésta en el edificio considerado.

2. Se calculará la carga de fuego ponderada  $Q_p$  en Mcal/m<sup>2</sup> considerando todos los materiales combustibles que formen parte de la construcción, así como los productos almacenados en condiciones normales de la producción. Cada producto del volumen o peso de un material por su poder calorífico se multiplicará por un factor de peligrosidad, con arreglo a la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN DE LOS PRODUCTOS	FACTOR DE PELIGROSIDAD
Materiales que formen mezclas explosivas en el aire Materiales criogénicos Materiales combustibles espontáneamente por exposición al aire Fluidos inflamables a menos de 23°C Sólidos inflamables a menos de 100°C	Peligrosidad alta: <b>1,6</b>
Fluidos inflamables entre 23 y 61°C Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables Sólidos que inician su ignición entre 100 y 200°C	Peligrosidad media: <b>1,2</b>
Fluidos inflamables a más 61°C Sólidos que inician su ignición a más de 200°C	Peligrosidad baja: <b>1,0</b>

3. Grado de riesgo: en función de la carga ponderada de los recintos, calculada conforme al apartado anterior, se establecen los grados siguientes:

- a) Sin riesgo: carga de fuego ponderada igual o inferior a 125 Mcal/m<sup>2</sup>
- b) Riesgo bajo: carga de fuego ponderada igual o inferior a 250 Mcal/m<sup>2</sup>
- c) Riesgo medio: carga de fuego ponderada igual o inferior a 500 Mcal/m<sup>2</sup>
- d) Riesgo alto: carga de fuego ponderada igual o inferior a 1.000 Mcal/m<sup>2</sup>
- e) Riesgo muy alto: carga de fuego ponderada igual o inferior a 2.000 Mcal/m<sup>2</sup>

4. Tipo de ubicación de la actividad: según el volumen ocupado por el establecimiento en el edificio, se considerarán tres tipos:

- a) Tipo A: establecimiento que ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros usos, incluso industriales
- b) Tipo B: establecimiento que ocupa totalmente un edificio que pueda estar adosado a otro edificio de cualquier uso, o distar de él menos de 5 metros
- c) Tipo C: establecimiento que ocupa totalmente un edificio exento

5. Instalaciones de protección y extinción: en función del grado de peligrosidad de la actividad, la superficie útil ocupada por la actividad y la ubicación de ésta en el edificio considerado, se adoptarán las siguientes dotaciones de medios:

Grado de riesgo	Tipo de ubicación	Tipo A			Tipo B			Tipo C		
	Superficie Medios	<250 m <sup>2</sup>	<500 m <sup>2</sup>	≈ 500 m <sup>2</sup>	<750 m <sup>2</sup>	<1500 m <sup>2</sup>	≈ 3000 m <sup>2</sup>	<2000 m <sup>2</sup>	<4000 m <sup>2</sup>	≈ 4000 m <sup>2</sup>
Sin riesgo	Extintores móviles	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Riesgo bajo	Extintores móviles	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Bocas de incendio			x			x			x
Riesgo medio	Extintores móviles	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Bocas de incendio			x			x			x
	Detección			x			x			x
Riesgo alto	Extintores móviles				x	x	x	x	x	x
	Bocas de incendio					x	x		x	x
	Detección						x		x	x
	Alarma						x			x
Riesgo muy alto	Extintores móviles				x	x	x	x	x	x
	Bocas de incendio				x	x	x	x	x	x
	Detección					x	x		x	x
	Alarma						x			x
	Extinción fija						x			x

6. Resistencia al fuego: los elementos constructivos de separación con otras zonas de edificio, para los emplazamientos del tipo A, o respecto a edificios colindantes, en los de tipo B, tendrán una RF mínima de un cuarto de la carga de fuego ponderada  $Q_p$ , evaluada en Mcal/m<sup>2</sup>.

Para los establecimientos de riesgo calificado alto o muy alto, los elementos que sustenten vías de evacuación, así como las estructuras cuyo colapso pueda poner en peligro a sus ocupantes, tendrán un grado EF/RF-30'.

**TÍTULO III**  
**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO V**  
**CONDICIONES AMBIENTALES**

## **CAPÍTULO V**

### **CONDICIONES AMBIENTALES**

#### **Art. 3.5.1 DEFINICIÓN**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

#### **Art. 3.5.2 APLICACIÓN**

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

#### **Art. 3.5.3 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES**

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

#### **Art. 3.5.4 LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES**

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos de dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

#### **Art. 3.5.5 EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquéllos que originan las perturbaciones.

### Art. 3.5.6 RUIDOS

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles indicados a continuación para cada una de las actividades:

SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD	NIVEL MÁXIMO EN DBA	
	DÍA (8 A 22 H.)	NOCHE (22 A 8 H.)
Equipamiento sanitario	45	35
Residencia, servicio terciario no comercial o equipamiento no sanitario	50	40
Comercio	60	50
Industria y servicios urbanos, excepto servicios de la Administración	65	50

3. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los siguientes límites, en función de las actividades:

SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD	NIVEL MÁXIMO EN DBA	
	DÍA (8 A 22 H.)	NOCHE (22 A 8 H.)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural o religioso	30	30
Equipamiento educativo y de ocio; hospedaje	40	30
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Viviendas	35	30
Zonas comunes	45	35

4. Los niveles anteriores se aplicarán a los establecimientos públicos no mencionados expresamente, por analogía funcional. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

#### **Art. 3.5.7 VIBRACIONES**

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el art. 3.5.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

#### **Art. 3.5.8 DESLUMBRAMIENTOS**

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

#### **Art. 3.5.9 EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

#### **Art. 3.5.10 CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS**

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello, la estación depuradora prevista garantizará los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Los niveles de emisión o concentración máximas instantáneas permitidas en los vertidos individuales a los colectores serán:

pH	5,5, -9,5
Temperatura	40° C
Conductividad ms/cm	1.300
Sólidos en suspensión	500 mg/l
Sólidos sedimentables	6 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l
Fenoles totales	5 mg/l

Cianuros o Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico, Selenio o Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Níquel, Cobre o Estaño	2 mg/l

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

4. Las conexiones de las instalaciones industriales a la red contarán con arqueta de control, accesible desde la vía pública, en la que se puedan tomar muestras de los vertidos para su análisis.

**TÍTULO III**  
**NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO VI**

## CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

## **CAPÍTULO VI**

### **CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL**

#### **Art. 3.6.1 CONTENIDO**

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

2. En el Casco Antiguo, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente a través de la comprensión y no la imitación mimética de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

#### **Art. 3.6.2 CONSIDERACIONES GENERALES**

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

5. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

#### **Art. 3.6.3 VOLÚMENES**

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

#### **Art. 3.6.4 FACHADAS**

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios del casco antiguo tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de acometidas y protección eléctrica con sus equipos de medida se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

#### **Art. 3.6.5 SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS**

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por *balcón* el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con antepecho o barandilla de 95 cm de altura.

b) *Balconada* es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por *terrazas* los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.

d) Se entiende por *mirador* el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano.

e) *Cuerpos volados cerrados*, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles.

ANCHO DE CALLE	VUELO MÁXIMO
< 4	0,25 m
♥ 10	0,50 m
♥ 12	0,75 m
♥ 16	1,00 m
>16	1,50 m

3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

6. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

### **Art. 3.6.6 SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR**

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido.

2. El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 315 cm sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.

3. Salientes en planta baja: Únicamente se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La altura mínima del arranque de estos elementos será de 2,50 m. Las aguas no verterán a vía pública.

#### **Art. 3.6.7 MATERIALES DE LAS FACHADAS**

1. En general, los materiales de fachada serán los utilizados corrientemente en el barrio o la zona prohibiéndose los materiales e imitaciones que desentonen, y los revocos y colores que no se adapten al carácter del barrio. En el Casco Antiguo, los materiales a utilizar en fachadas serán de caravista, o revestimientos continuos mediante enfoscados de mortero de cemento con terminación de pinturas o coloreados en masa sin manifestación aparente de juntas.

2. Para los elementos singulares señalados en el punto anterior podrán emplearse la madera y hormigones tratados “in situ” o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

#### **Art. 3.6.8 CUBIERTAS**

1. Las cubiertas deberán ser sencillas, con solución preferente a dos y tres aguas y adaptadas al volumen al que cubren, y dispuesta su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. Se admiten, además, soluciones con terraza debidamente justificadas y las tradicionales en edificación industrial.

2. Las pendientes serán planos de inclinación comprendida entre los veinticinco (25) y treinta y cinco (35) grados sexagesimales.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, recomendándose el uso de la teja árabe en la zona del Casco Antiguo. Se prohíbe la utilización de tejas negras u oscuras, pizarras y fibrocemento.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

#### **Art. 3.6.9 CORNISAS Y ALEROS**

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece para vuelos en general en cada zona; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm el vuelo máximo permitido según 3.6.5. para el ancho de la calle a la que recaigan.

#### **Art. 3.6.10 CHIMENEAS Y ANTENAS**

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.
2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.
3. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

#### **Art. 3.6.11 HUECOS EN CUBIERTA**

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.
2. Las *ventanas abiertas en el faldón de cubierta* deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:
  - a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
  - b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
  - c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.
3. Las *buhardillas* se admiten en las viviendas unifamiliares de las zonas calificadas de baja densidad, en un número máximo de dos unidades por vivienda; serán de forma rectangular, con frente abierto de 150 cm como máximo, medidos por el exterior de sus paños laterales de cerramiento. Su cubierta será preferentemente a dos aguas, prolongándose en pequeños aleros, sin utilizar el material de cobertura como acabado de los cerramientos laterales.

#### **Art. 3.6.12 CARPINTERÍAS EXTERIORES**

En el Casco Antiguo se limitarán los materiales admisibles de las carpinterías exteriores a madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir dichas características, tales como aluminio lacado o PVC en color.

### **Art. 3.6.13 BARANDILLAS**

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán preferiblemente con perfiles de acero o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales. Se admiten los antepechos ciegos de fábrica en todas las zonas, salvo en casco antiguo.

### **Art. 3.6.14 PINTURAS**

1. En paramentos de muros para pintar se utilizará preferiblemente pintura de colores claros entonando con las tierras.
2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

### **Art. 3.6.15 TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS**

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada con elementos de carpintería hasta un máximo de quince (15) centímetros, respetando un zócalo de 85 cm.
2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.
3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de quince (15) centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.
5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

### **Art. 3.6.16 MEDIANERÍAS**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y

fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Art. 3.6.17 CERRAMIENTOS**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Art. 3.6.18 VALLADOS**

1. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal o sardinel.
2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, industrias, etc., se podrán levantar pilastras y cercas de tablas o barrotes hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

#### **Art. 3.6.19 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

#### **Art. 3.6.20 AJARDINAMIENTO DE PATIOS**

Los patios de manzana que no sean edificables en planta baja, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**TÍTULO IV**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO I**  
**RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

- SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO
- SECCIÓN 2ª OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

## TÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### SECCIÓN 1ª DEFINICIÓN, REGULACIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

##### Art. 4.1.1 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 Cuarte de Huerva.

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. 4.1.2 REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.

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

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

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

##### Art. 4.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

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

5. 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 artº 17 L7/98, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

6. En el terreno afecto al sistema general de parque urbano junto al Cementerio, podrá diferirse la transmisión de acuerdo con los planes de explotación de la cantera, mediante convenio con la propiedad, que establezca los plazos para abandono progresivo de los tajos, nivelación de las superficies y transmisión de las mismas.

#### **Art. 4.1.4 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 L5/99.

### **SECCIÓN 2ª**

#### **OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Art. 4.1.5 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.

#### **Art. 4.1.6 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. 4.1.7 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 los mismos se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

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

#### **Art. 4.1.8 EJECUCIÓN MATERIAL**

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida 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, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

**TÍTULO IV**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO II**  
**RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

SECCIÓN 1ª	DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN 2ª	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS
SECCIÓN 3ª	CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

## **CAPÍTULO II**

### **PROTECCIÓN DE ÁREAS NATURALES Y RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, o cualesquiera otras semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Su delimitación a efectos de clasificación del suelo es la que figura en las Normas de Ordenación correspondientes y en plano de clasificación de suelo.

#### **Art. 4.2.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO**

1. A los efectos de valoraciones y cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, se establecen las siguientes determinaciones generales:

- a) En 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.
- b) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.
- c) 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.
- d) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular.

El procedimiento para su autorización será el establecido por la L5/99 y en los artículos 86 de la LS/76 y 44.2 del RGU.

#### **Art. 4.2.3 AMBIENTES ECOLÓGICOS BÁSICOS**

1. En orden a formular una regulación efectiva de las actividades o usos posibles en el suelo no urbanizable se establece una división del territorio en ambientes ecológicos, con especial atención a las formaciones vegetales que contienen.

2. En el ámbito del término municipal de Cuarte de Huerva se establecen los siguientes ambientes ecológicos básicos:

- a) *Cauce*. Corresponden a esta área los terrenos situados en la proximidad del cauce del Huerva.
- b) *Huerta*. Corresponde aproximadamente a las superficies contiguas a las anteriores, en zonas de huerta.
- c) *Monte de secano*. Corresponden a esta zona los restantes terrenos que se delimitan como no urbanizables aptos para reforestación, en eriales situados al este de la vía interurbana que discurre desde la Fuente de la Junquera hasta María de Huerva.

#### Art. 4.2.4 ZONIFICACIÓN DE SUELOS NO URBANIZABLES

Para cada uno de los ambientes ecológicos establecidos en el artículo anterior se establece una regulación común en relación con su posibilidad de transformación.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación, correlativas con los ambientes:

A. *Área del Cauce*. Espacios protegidos en relación con el dominio público hidráulico. Se corresponden con las superficies del cauce medido en sus líneas de crecida ordinaria con período de retorno de diez años. A estas márgenes de cauce se incorporan las zonas de servidumbre del dominio público hidráulico, en una banda de cinco metros de anchura en ambos lados del río.

B. *Área de Huerta*. Se encuentran situadas a continuación de las bandas de servidumbre del dominio público hidráulico. Limitan en el extremo opuesto al oeste, con suelos clasificados como urbanos o urbanizables, y al este, con suelos de distinta clasificación o, si se interpone antes de ellos, con la traza grafiada en planos de la vía interurbana rodada prevista para comunicar la Fuente de la Junquera, Cuarte, Cadrete y María de Huerva.

C. *Área de Reforestación*. Se delimitan en planos dos áreas no urbanizables de este tipo en el monte de secano, quedando el resto del monte clasificado como urbanizable, ya sea delimitado (sectores 1, 2 y 3) o no delimitado.

### SECCIÓN 2ª

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS

#### Art. 4.2.5 CLASIFICACIÓN DE USOS

Con el fin de establecer una ordenación pormenorizada de los posibles usos en el suelo no urbanizable se plantea la siguiente relación de actividades y obras:

	ACTIVIDADES
a	. Desbroce, explanación y movimiento de tierras. . Nuevas roturaciones

	. Edificación agrícola
ero	. Ganadería extensiva . Porcino . Cunicultura y avicultura
al	. Aprovechamiento forestal. Talas . Clareo y limpieza de monte
Extractivo	. Áridos . Canteras
Industrial	. Aprovechamientos de energía eólica o solar . Industrias declaradas de utilidad pública o interés social, justificando su emplazamiento en el medio rural (art. 20.1. de la Ley 6/98)

Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Asistencial</li> <li>. Educativo y cultural</li> <li>. Científico</li> <li>. Administrativo</li> <li>. Deportivo, ocio y recreo</li> <li>. Parques recreativos</li> </ul>
Infraestructuras urbanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Vertedero R.S.U. inertes</li> <li>. Depuradoras</li> <li>. Depósitos de regulación</li> <li>. Transformadores</li> </ul>
Infraestructuras de transporte	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Nuevas carreteras</li> <li>. Nuevas pistas</li> </ul>
Infraestructuras hidráulicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Pequeños embalses y azudes</li> <li>. Acequias</li> </ul>
Infraestructuras energéticas	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Líneas eléctricas aéreas de alta tensión</li> <li>. Líneas eléctricas aéreas de media y baja tensión</li> <li>. Gasoductos</li> </ul>
Infraestructuras de telecomunicaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Tendidos telefónicos</li> <li>. Antenas y repetidores</li> </ul>
Servicios asociados a infraestructuras	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Gasolineras</li> <li>. Talleres</li> <li>. Edificios vinculados a obras públicas</li> </ul>
Residencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Nuevas viviendas aisladas</li> <li>. Rehabilitación de edificios</li> </ul>

#### Art. 4.2.6 CALIFICACIÓN DE LOS USOS

Para cada una de las zonas correlativas a los ambientes ecológicos básicos se establece una calificación de los usos en las siguientes categorías:

- a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidos.
- b) Compatible: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de a la legislación sectorial correspondiente, a las condiciones fijadas en estas Normas.

#### Art. 4.2.7 CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS COMPATIBLES

La compatibilidad de una actividad en cada zona será efectiva sin perjuicio de la necesidad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los casos en que son exigidos por la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y Ley 4/89 de Espacios Naturales, o bien por la reglamentación sectorial correspondiente, entre ésta la propia Norma que regula su evaluación (Real Decreto 1302/1986

de 28 de Junio y Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre), con los contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio.

#### **Art. 4.2.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS COMPATIBLES REGULADOS**

1. Son las condiciones que deberán observar usos calificados como compatibles para su posible desarrollo o implantación en aquellas zonas del suelo no urbanizable en que son admitidos.

2. Estas condiciones se refieren principalmente a las características del emplazamiento concreto del uso o actividad, de su intensidad, y de cualquier otra considerada oportuna, quedando en cualquier caso concretadas en las de ordenación de usos del suelo no urbanizable.

3. Zona A del cauce del Huerva.

Sólo se permiten las actividades autorizadas por el organismo gestor de la cuenca, con las condiciones que se establecen en la Sección 3ª de este Título, para las siguientes finalidades: mantenimiento y conservación del cauce, caminos peatonales y recreativos sin pavimentar, emplazamientos de redes y elementos de infraestructuras excepto nuevos tendidos aéreos; los usos de parques y áreas recreativas ligados al río, pequeñas represas y acequias.

4. Zona B de huerta.

El uso principal permitido es el agrícola. Sólo se permiten como actividades compatibles, con las condiciones que se establecen en la Sección 3ª de este Título, además de las obras y actividades autorizadas en Zona A, las de explotación agrícola y sus edificaciones anejas, los clareos y talas sólo en árboles cultivados, los tendidos aéreos de telefonía y baja tensión, siempre que sean de escasa altura, y los equipamientos y los edificios vinculados a obras públicas previa declaración de interés social o utilidad pública.

5. Zona C de reforestación.

El uso principal permitido es el forestal. Son compatibles, con las condiciones que se establecen en la Sección 3ª, además de las autorizadas en Zona B, las restantes actividades descritas en la relación del artículo 4.2.5.

### **SECCIÓN 3ª**

#### **CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 4.2.9 NÚCLEO DE POBLACIÓN**

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- La finca en que se pretende edificar es inferior a 10.000 m<sup>2</sup> en zona B, o a 40.000 m<sup>2</sup> en zona C.
- Existen otras parcelas con las que se comparte acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.
- Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio de ciento cincuenta (150) metros y con centro en cualquiera de ellas.
- Se pretende segregar de una finca ya edificada una parcela menor de 10.000 m<sup>2</sup> salvo que se trate de una segregación permitida por la legislación agraria.

#### **Art. 4.2.10 EDIFICACIONES AISLADAS EN USO**

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 4.2.9, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.

2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población podrán mantener dicho uso cuando por el transcurso del tiempo no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

#### **Art. 4.2.11 NUEVAS EDIFICACIONES AISLADAS**

1. Con carácter general, solamente estará justificada la edificación aislada en zonas B y C de suelo no urbanizable, siempre que sean admisibles para el emplazamiento los usos generadores de dicha edificación en función de las condiciones del art.4.2.8 anterior.

2. Excepcionalmente, y bajo estricta justificación, podrán edificarse en zona B y C instalaciones para la producción industrial que por las características de su producción requieran un emplazamiento vinculado a la explotación agrícola.

3. Podrán realizarse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos admitidos, sin que exista en ningún caso la posibilidad de formación de núcleo de población, según el art. 4.2.9. anterior, y únicamente en zona C.

4. Los edificios admitidos deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a la Disposición Adicional segunda de la L5/99 y legislación agraria, y se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

#### Art. 4.2.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

1. Según sus características y utilización, estos edificios se ajustarán a las siguientes condiciones:

A) *Caseta de aperos*: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- b) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima total a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- d) La parcela mínima será de dos mil quinientos (2.500) metros, y cumplirá las condiciones para no formar núcleo, descritas en el artículo 4.2.9.
- e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja; no dispondrá de tabiquería interior ni instalaciones y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

B) *Almacén agrícola*: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor que cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará  $0,1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ .
- c) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros, ni la altura máxima visible a siete (7) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada y catorce (14) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier lindero no menor de cinco (5) metros.

C) *Granjas*: Son aquellas construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Parcial Sectorial de Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Cumplirán igualmente las condiciones de tamaño de parcela, ocupación, edificabilidad, altura, tamaños de la edificación y retranqueos fijados para los almacenes agrícolas en el punto B) anterior.

**Art. 4.2.13 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS**

1. Estas edificaciones, por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

2. No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

**Art. 4.2.14 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL SERVICIO DEL TRÁFICO AUTOMOVILISTA**

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (talleres, gasolineras, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

Cumplirán las siguientes condiciones:

a) El tamaño mínimo de la parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres, y estaciones de servicios.

b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 6/1993, de 5 de Abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (H) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

2. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

**Art. 4.2.15 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL**

1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en L5/99 y en los artículos 86 de la LS/76 y 44.2 del RGU. Cumplirá la siguientes condiciones:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

- b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.
  - c) La ocupación máxima será de diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).
  - d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las señaladas en el artículo anterior 4.2.14 d) y e).
2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

#### **Art. 4.2.16 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

1. Conforme a lo establecido en el articulado previo no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas, y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.
2. Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.
3. Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso.
4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:
  - a) No se podrá construir ninguna vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados, sin perjuicio del tamaño mínimo de la explotación en que se incluye la parcela a edificar.
  - b) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
  - c) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
  - d) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

#### **Art. 4.2.17 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ACTIVIDADES LÚDICAS O CULTURALES**

Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.15 para la edificación vinculada a actividades de utilidad pública o interés social.

#### **Art. 4.2.18 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL**

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos del RAMINP, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural, en especial si se requiere su traslado desde el medio urbano a juicio del Ayuntamiento.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) del punto 1 anterior se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni setecientos (700) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

8. Para implantar una edificación de este uso se exigirá que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

**TÍTULO IV**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO III**

## RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

**SECCIÓN 1ª.** SUELOS URBANIZABLES DELIMITADOS EN SECTORES

**SECCIÓN 2ª.** SUELOS URBANIZABLE NO DELIMITADO O GENÉRICO

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. El suelo urbanizable se diferencia en dos categorías: el suelo urbanizable delimitado en sectores cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional, y el suelo urbanizable restante, que tiene consideración genérica de urbanizable. En el primero de ambos, se establecen previsiones concretas para su desarrollo, dándose para el segundo los parámetros y características orientativas con indicaciones del trámite que permitiría delimitar en él nuevos sectores a incluir en el programa del Plan General.

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **SUELOS URBANIZABLES DELIMITADOS EN SECTORES**

#### **Art. 4.3.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES URBANIZABLES DELIMITADOS**

El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales se referirán a un solo sector, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores a él adscritos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

#### **Art. 4.3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD**

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente; el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la L5/99 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

#### **Art. 4.3.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS**

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el artº 29 de la L5/99, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material;

costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

#### **Art. 4.3.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD**

Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelos urbanizables se concretan en los art.15 y 16 de la L.6/98 en cuanto al derecho a usar y disfrutar tales terrenos conforme a su naturaleza rústica y a promover su transformación mediante el planeamiento de desarrollo.

#### **Art. 4.3.6 LIMITACIONES APLICABLES A LOS SUELOS URBANIZABLES, HASTA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE**

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización de dichas obras habrá de obtenerse previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/99.

3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los artículos 1.1.6 y 1.1.7 de estas Normas.

#### **Art. 4.3.7 CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES URBANIZABLES**

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

- Residencial: sectores 1, 3, 4, 5 y 6
- Industrial: sector 2

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas anejas a estas Normas.

### **SECCIÓN 2ª**

#### **SUELOS URBANIZABLES NO DELIMITADOS O GENÉRICOS**

#### **Art. 4.3.8 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

Constituyen el suelo urbanizable no delimitado aquellas áreas del territorio municipal que no son incluidas en ninguna de las clases anteriores. Su delimitación es la que figura en los planos de ordenación correspondientes.

#### **Art. 4.3.9 RÉGIMEN URBANÍSTICO**

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

2. También hasta que no se aprueben los instrumentos de reclasificación oportunos para delimitación de sectores, y con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, en estos suelos son aplicables las condiciones del suelo no urbanizable del tipo C descrito en el art.4.2.4.

a) 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.

b) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas.

c) 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.

d) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular.

El procedimiento para su autorización será el establecido por la Ley 5/99 para suelos no urbanizables genéricos en su artículos 23 a 25.

#### **Art. 4.3.10 REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR SECTORES URBANIZABLES**

1. Por iniciativa municipal o de los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de los terrenos cuya delimitación se pretenda, se podrá instar la modificación puntual del Plan General presentando una propuesta de delimitación de un sector urbanizable en este tipo de suelos. Al amparo de lo establecido en el artº 38 de la Ley Urbanística de Aragón, la propuesta de delimitación deberá justificar su adecuación, oportunidad y viabilidad mediante un documento suscrito por técnico competente que cumpla los requisitos establecidos en la presente Norma.

3. La documentación de la propuesta de delimitación de uno o varios sectores en el Suelo Urbanizable no delimitado de carácter genérico reflejará, incluyendo planos a una escala adecuada, los aspectos siguientes:

a) *Información*: situación, delimitación y tamaño del sector, conexiones externas y redes interiores previstas para infraestructuras de todo tipo, condiciones de uso, aprovechamiento y tipologías que se estimen adecuadas y propuesta de adscripciones de sistemas generales. Se aportará una relación de los posibles afectados; entre ellos, los propietarios y usuarios actuales de los terrenos delimitados, o afectados en general por servidumbres existentes o a introducir, conexiones exteriores y sistemas generales adscritos.

b) *Justificación de oportunidad*: la propuesta justificará la delimitación del sector basándose en las necesidades manifiestas que se deduzcan del planeamiento municipal, lo que se documentará con un estudio de la demanda en el municipio de suelos y edificaciones de la misma naturaleza que el propuesto, relacionando estas variables con el grado de cobertura que dan otros suelos urbanizables a tales necesidades.

c) *Justificación de la ordenación*: se justificará la ordenación efectuada en función de la morfología y magnitud del sector propuesto, que tendrá un tamaño mínimo de cinco hectáreas. La propuesta de zonificación de usos y sus niveles de intensidad se justificarán atendiendo a su compatibilidad mutua y respecto del entorno urbano, o en vías de desarrollo urbano, más próximo. Se justificarán las dotaciones y equipamientos propuestos y sus dimensiones, conforme a los estándares urbanísticos que sean de aplicación en los planes parciales. Se incluyan los sistemas generales propuestos que deban ejecutarse y la conexión con los existentes, incluyendo, en su caso, el refuerzo o ampliación de éstos.

d) *Justificación de viabilidad técnica*: en la propuesta se incluirán los estudios oportunos que garanticen la posibilidad material de concluir las obras de conexión a los sistemas y redes generales del municipio, efectuar la urbanización del sector y dar soporte a las actividades y edificaciones que la aprobación de la propuesta llevaría consigo. Entre los justificantes de este aspecto se incluirán los de idoneidad geotécnica y paisajística de los terrenos y los de las entidades gestoras de los distintos suministros.

e) *Justificación de viabilidad económica y urbanística*: será preciso aportar un estudio económico de la actuación que muestre, basándose en criterios homogéneos con los del Plan General, el reparto de aprovechamientos que corresponde a los propietarios del sector, al municipio y a los propietarios de sistemas generales adscritos. El estudio económico deberá acreditar la posibilidad de llevar a cabo la actuación, estimando los distintos gastos de gestión, inversión o financieros, y los retornos por ventas, con arreglo a los correspondientes plazos. Se expresarán los compromisos a contraer entre urbanizadores, Ayuntamiento y futuros propietarios de los solares, para la conservación y mantenimiento de la urbanización.

En el procedimiento de delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado, se acotará su aprovechamiento medio para evitar que supere al de los suelos ya delimitados, y por tanto, de ejecución prioritaria. Se propondrá justificadamente el sistema de actuación.

La propuesta de delimitación justificará que el ámbito propuesto es de magnitud suficiente para soportar las cesiones legalmente obligatorias y que

el suelo neto resultante, una vez descontado del mismo el diez por ciento de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante, es de entidad suficiente para soportar los costes de urbanización (que incluyen los del 10% de suelo neto en favor de la Administración) y para plantear sobre dicho ámbito una operación económicamente razonable.

4. Con carácter previo a la documentación descrita, los propietarios de los terrenos afectados podrán ejercer el derecho de consulta a que se refiere el artº 16.2 de la Ley 6/98, dirigiendo una documentación que resuma los aspectos informativos y justificativos anteriores al Ayuntamiento, quien responderá a la citada consulta en el plazo de tres meses.

**TÍTULO IV**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO IV**  
**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**



## **CAPÍTULO IV**

### **RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **Art. 4.4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.
2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la L5/99, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:
  - a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
  - b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.
  - c). Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

#### **Art. 4.4.2 CONTENIDO Y CATEGORÍAS**

1. Las Normas del Plan General delimitan en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución, o áreas del suelo urbano no consolidado en las que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, con las condiciones específicas que se contienen en las fichas correspondientes.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

2. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título V "Condiciones Particulares de las Zonas en Suelo Urbano" de estas Normas.

3. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo: casco antiguo, extensión de casco, renovación, residencial de baja densidad, industria general, industria especial, industria compatible, zonas verdes, dotacional.

#### **Art. 4.4.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

#### **Art. 4.4.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS**

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### **Art. 4.4.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD**

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el artº 16 de la Ley 5/99, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en los puntos 3 y 4 de dicho artículo.

#### **Art. 4.4.6 ACTUACIONES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que las Normas del PGOU prevén en el Área de Intervención del Casco Antiguo o de las Unidades de Ejecución correspondientes, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.



**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO PRELIMINAR**

**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO PRELIMINAR**

**Art. 5.0.1 DEFINICIÓN**

Son las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

**Art. 5.0.2 CLASES DE ÁREAS**

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación las Normas del Plan General distinguen en el suelo urbano dos clases de áreas:

- a) Área de ordenación, en la que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) Áreas remitidas a planeamiento de desarrollo (Unidades de Ejecución y Área de Intervención en suelo urbano), en las que las Normas del Plan General interponen entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

**Art. 5.0.3 DIVISIÓN DE LAS ÁREAS**

En función de los diferentes objetivos que las Normas del Plan General persiguen en cada parte del núcleo urbano y su uso característico, se ha dividido el suelo urbano en las siguientes áreas

- Zona 1: residencial en casco antiguo
- Zona 2: residencial de extensión de casco
- Zona 3: residencial de renovación
- Zona 4: residencial de baja densidad
- Zona 5: industrial general
- Zona 6: industrial especial
- Zona 7: industrial compatible
- Zona 8: dotacional

**TÍTULO V**  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

**CAPÍTULO I**  
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

## SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

## **CAPÍTULO I**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO**

#### **Art. 5.1.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. El casco antiguo está constituido por los barrios tradicionales de Cuarte de Huerva situados en torno al cerro del castillo y la iglesia, así como las áreas inmediatas de crecimiento consolidado que han mantenido unas constantes tipológicas similares. Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así señalados en el plano de Calificación de Suelo.
2. La tipología corresponde mayormente a una edificación residencial entre medianeras con fachadas sobre la alineación de viario, formando manzanas sensiblemente cerradas, con existencia de discontinuidades en sus frentes y espacios libres interiores que no siguen una pauta regular.
3. Su uso característico es el residencial en todas sus variantes.
4. El objetivo que persiguen las Normas del Plan General en esta zona es la conservación ambiental de su imagen y regular las características geométricas de la nueva edificación.

#### **Art. 5.1.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

1. Obras en los edificios: Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración, obras exteriores y de reforma menor.
2. Obras de demolición parcial o total y obras de edificación de nueva planta.
3. Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que establecen estas Normas para la nueva edificación.

### **SECCIÓN 1ª**

#### **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 5.1.3 PARCELA MÍNIMA**

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el artículo 2.2.8.
2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes.

#### **Art. 5.1.4 CONDICIONES DE PARCELA**

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.
2. Para modificar la estructura parcelaria será preciso obtener Licencia de Parcelación.
3. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie de la parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
  - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

#### **Art. 5.1.5 POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR**

1. La línea de fachada exterior de la edificación coincidirá con la alineación exterior de parcela en las plantas baja a segunda alzada, no permitiéndose retranqueos ni avances en planta baja.
2. En caso de levantarse una tercera planta alzada, se dispondrá retranqueando su fachada un mínimo de tres metros, de forma que dicha planta quede toda ella situada bajo una envolvente trazada a 45° desde el alero de la planta segunda (Ver Gráfico 10).
3. En las fachadas que en el plano de 'Ordenación del Casco Antiguo' figuran con trazo grueso con la indicación 'Casco Antiguo B+3' se permite adelantar dicha fachada de la planta 3ª hasta situarla en la alineación exterior.
4. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

#### **Art. 5.1.6 FONDO EDIFICABLE**

Se establece en plantas alzadas la obligación de dejar un retranqueo mínimo de tres metros a los linderos que constituyen el fondo de la parcela. El patio que se forme en la parte posterior de la edificación tendrá las dimensiones mínimas señaladas en sus normas reguladoras.

#### **Art. 5.1.7 OCUPACIÓN**

1. El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será del cien (100) por ciento del solar; en plantas alzadas será del setenta y cinco (75) por ciento.
2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta obligación a un solar cuyos linderos posteriores y laterales sean exclusivamente medianiles construidos ciegos, siempre y cuando por sus dimensiones y superficie no precise constituir patios de luces, sin que esta exención conlleve mayor edificabilidad o altura que los permitidos.

#### **Art. 5.1.8 EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura, y no mayor de tres (3) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

#### **Art. 5.1.9 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2) para las fachadas que recaigan en vial de anchura menor de seis metros, y de cuatro plantas (B+3) en otro caso.

3. La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil ciento cincuenta (1.150) centímetros para cuerpos de planta baja y dos alzadas; y de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros hasta la cornisa de la tercera alzada. (Ver Gráfico 10)

4. La altura máxima visible será de mil seiscientos cincuenta (1.650) centímetros en los edificios de B+3, y de mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros, en los de B+2.

#### **Art. 5.1.10 ALTURA DE PLANTAS**

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos quince (315) centímetros en planta baja y doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en las superiores.

2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de 250 centímetros.

#### **Art. 5.1.11 SALIENTES Y VUELO**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona calificada de Casco Antiguo será el que se regula con carácter general en los arts. 3.6.5, 3.6.6 y 3.6.9 de estas Normas.

#### **Art. 5.1.12 LONGITUD DE FACHADA**

El municipio podrá limitar por motivos estéticos la longitud máxima de fachada, exigiendo que las edificaciones de gran longitud se proyecten como unión de varios volúmenes adosados.

#### **Art. 5.1.13 TRATAMIENTO EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS**

1. Se preferirán las fachadas de ladrillo caravista o revocadas en tonalidades suaves, así como la mampostería de piedra local verdugada con hiladas de ladrillo. Se prohíbe el bloque visto, el caravista vidriado o bicolor, ladrillo hueco dejado visto, plaqueta cerámica, cantería simulada y revocos de color

cemento; tampoco se permitirán las carpinterías de aluminio dorado o plateado. Los balcones serán de barrotes de acero o madera, prohibiéndose los antepechos ciegos de fábrica.

Las cubiertas se preferirán a dos o más aguas, con teja cerámica árabe. No se permiten tejas de hormigón, pizarras o sus imitaciones. Pueden construirse cubiertas planas en el espacio resultante del retranqueo de la planta tercera alzada.

2. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) Se prohibirán las reformas de bajos comerciales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.
- b) En sus fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.
- c) La solución de diseño de la fachada tendrá en cuenta la totalidad de la del edificio.

## SECCIÓN 2ª

### COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

#### Art. 5.1.14 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

##### 1. USO RESIDENCIAL:

a) *Vivienda en general*: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª y 3ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 4ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

##### 2. USO PRODUCTIVO:

a) *Taller agroindustrial*: Se admite con superficie menor de 250 m<sup>2</sup>, bien en situación 4ª, o en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular.

b) *Almacén*: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

En calle de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

c) *Taller artesano*: Se admite en situación 2ª y 3ª si está vinculado en la misma parcela como anejo de vivienda unifamiliar del mismo titular, con las condiciones que señala el artículo 2.2.13.

d) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.

Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.

##### 3. SERVICIOS TERCIARIOS:

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª, en planta semisótano, baja y entreplanta.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª o 3ª con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **4. USO DOTACIONAL:**

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO II**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

## **CAPÍTULO II**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO**

#### **Art. 5.2.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas inmediatamente exteriores al casco tradicional, localizadas mayormente en el eje de la calle Constitución y el cruce que se forma a la entrada de Ramón y Cajal, edificadas en las últimas décadas con una imagen urbana convencional, y las de otras zonas que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche, desarrolladas en su caso mediante unidades de ejecución.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda colectiva como caso general. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle; la modificación de dichas condiciones de parcela, ocupación, alineaciones, etc, que se propongan en el estudio de detalle podrán basarse en el empleo de elementos del vallado para justificar formalmente el cierre de la manzana.

3. Se establecen cuatro grados de aprovechamiento y configuración, en términos de edificabilidad y número de plantas alzadas.

#### **Art. 5.2.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

### **SECCIÓN 1ª**

#### **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 5.2.3 CONDICIONES DE PARCELA**

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a mil quinientos (1.500) centímetros.
- c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. Se autorizan, no obstante, las edificaciones en parcelas de inferior tamaño que en la actualidad se encuentren localizadas entre medianeras de edificios existentes.

#### **Art. 5.2.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada respecto al cual se mide la separación.

### 1. *Posición respecto de la alineación exterior*

Para cada grado de los contemplados en esta calificación se fija un número máximo de plantas alzadas sobre rasante, cuyo trazado en sección de fachada responderá a las siguientes características geométricas:

- a) La línea de fachada exterior de la edificación coincidirá con la alineación exterior de parcela en las plantas baja a penúltima alzada, no permitiéndose retranqueos ni avances en planta baja, salvo en el caso previsto en 5.2.1.
- b) En las calles de anchura menor de diez metros, la última planta alzada admisible se dispondrá retranqueando su fachada un mínimo de tres metros, de forma que dicha planta quede toda ella situada bajo una envolvente trazada a 45° desde el alero de la planta penúltima. (Ver Gráfico 11).
- c) En las fachadas que recaigan a calle de ancho igual o mayor de diez (10) metros, se permitirá adelantar dicha fachada de la última planta alzada hasta situarla en la alineación exterior.
- d) Las edificaciones a construir en parcelas calificadas como Extensión de Casco-Grado 1 no se verán sujetas a las anteriores limitaciones de posición respecto de la alineación exterior, pudiendo acomodarse de modo libre a las edificaciones colindantes.

### 2. *Separación de linderos*

- a) La nueva edificación podrá adosarse en alzadas a los linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, mientras que la planta baja puede adosarse en todo su contorno. Cuando se trate de parcelas cuyos laterales o fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.
- b) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

### 3. *Separación entre edificios*

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada ( $2H/3$ ), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta las dimensiones de patio mínimo cuando una de las fachadas enfrentadas sean un paramento ciego o cuando sus huecos correspondan a piezas no habitables.

### 4. *Fondo máximo*

- a) La fachada posterior guardará un fondo máximo de quince (15) metros en alzadas.
- b) El espacio libre que pueda resultar de retranqueos laterales o posteriores podrá adscribirse a usos de espacios libres como jardines o espacios peatonales, y aparcamiento en superficie.

## 5. Medianerías

Tendrán tratamiento de fachada todas las medianerías que se produzcan, tanto propias como lindantes, incluso en el caso de que sean temporales.

### Art. 5.2.5 OCUPACIÓN

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

### Art. 5.2.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

*Grado 1:* El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).

*Grado 2:* El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos y medio metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $2,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).

*Grado 3:* El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $2,75 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ). En la última planta alzada del edificio se situará como máximo el 10% de la superficie construida.

*Grado 4:* El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en tres metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $3 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).

### Art. 5.2.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

(Ver Gráfico 11)

*Grado 1:*

- a) La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2).
- b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en setecientos (700) centímetros para cuerpos de planta baja y una alzada; y de mil (1.000) centímetros para la segunda alzada.
- c) La altura máxima visible será de mil trescientos (1.300) centímetros.

*Grado 2:*

- a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).
- b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros para cuerpos de planta baja y tres alzadas; y de mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para la cuarta alzada.
- c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

*Grado 3:*

- a) La altura máxima en número de plantas será de siete (B+6).
- b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en dos mil cincuenta (2.050) centímetros para cuerpos de planta baja y cinco alzadas; y de dos mil trescientos cincuenta (2.350) centímetros para la sexta alzada.
- c) La altura máxima visible será de dos mil quinientos cincuenta (2.550) centímetros.

*Grado 4:*

- a) La altura máxima en número de plantas será de seis (B+5).
- b) La altura máxima de fachada, medida según lo establecido en el artículo 3.1.36, se establece en mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para cuerpos de planta baja y cuatro alzadas; y de dos mil cincuenta (2.050) centímetros para la quinta alzada.
- c) La altura máxima visible será de dos mil doscientos cincuenta (2.250) centímetros.

**Art. 5.2.8 ALTURA DE PLANTAS**

1. La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en plantas alzadas.
2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de 250 centímetros.

**Art. 5.2.9 SALIENTES Y VUELOS**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona calificada de Casco Antiguo será el que se regula con carácter general en los arts. 3.6.5, 3.6.6 y 3.6.9 de estas Normas.

**SECCIÓN 2ª**

**COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS**

**Art. 5.2.10 USOS COMPATIBLES**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

**1. USO RESIDENCIAL:**

a) *Vivienda en general*: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª y 3ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 4ª ó 6ª sin limitación.

## **2. USO PRODUCTIVO:**

a) *Taller agroindustrial, almacén, taller artesano e industria compatible*: Se admiten establecimientos de estos usos con superficie menor de 250 m<sup>2</sup> en situación 2ª y 3ª.

d) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten hasta un máximo de cien (100) plazas en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

## **3. SERVICIOS TERCIARIOS:**

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

## **4. USO DOTACIONAL:**

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO III**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: ZONA DE RENOVACIÓN

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

## **CAPÍTULO III**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: ZONA DE RENOVACIÓN**

#### **Art. 5.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas exteriores al casco tradicional y su ensanche residencial inmediato, localizadas en el eje de la Calle Miguel Servet y piezas menores de las calles Constitución y Rambla, que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche. La regulación adoptada permite su desarrollo mediante proyectos de edificación que definan su vocación definitiva, residencial o de tipo productivo.

2. Su tipología responde a la ordenación, en cada parcela, con arreglo a características que vienen a coincidir con las de uso residencial 'Extensión de Casco' en su Grado 2, o bien con las de 'Industria Especial'.

3. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que mediante estudio de detalle se modifiquen sus condiciones para edificar construcciones residenciales; la modificación de dichas condiciones de parcela, ocupación, alineaciones, etc, que se propongan en el estudio de detalle podrán basarse en el empleo de elementos del vallado para justificar formalmente el cierre de la manzana.

#### **Art. 5.3.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

### **SECCIÓN 1ª**

#### **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 5.3.3 CONDICIONES DE PARCELA**

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a mil quinientos (1.500) centímetros.
- c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones residenciales en parcelas de inferior tamaño que en la actualidad se encuentren localizadas entre medianeras de edificios existentes.

#### Art. 5.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

##### 1. *Posición respecto de la alineación exterior*

a) La línea de fachada exterior de la edificación coincidirá con la alineación exterior de parcela en las plantas baja a terceraalzada, no permitiéndose retranqueos ni avances en planta baja, salvo en el caso previsto en 5.3.1.

En el caso de que en planta baja se deban instalar actividades productivas, se retranqueará la fachada en la que cuente con acceso de vehículos a su interior, para librar 7,50 metros al eje del vial al que dé frente, con las condiciones establecidas en el artº 2.2.14.

b) En las calles de anchura menor de diez metros, la cuarta planta alzada, en su caso, se dispondrá retranqueando su fachada un mínimo de tres metros, de forma que dicha planta quede toda ella situada bajo una envolvente trazada a 45º desde el alero de la planta tercera. (Ver Gráfico 12).

c) En las fachadas que recaigan a calle de ancho igual o mayor de diez (10) metros, se permitirá adelantar dicha fachada de planta cuarta hasta situarla en la alineación exterior.

##### 2 *Separación de linderos*

a) La nueva edificación podrá adosarse en alzadas a los linderos laterales de parcela constituyendo manzana cerrada, mientras que la planta baja puede adosarse en todo su contorno. Cuando se trate de parcelas cuyos laterales o fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

b) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

##### 3. *Separación entre edificios*

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada ( $2H/3$ ), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta las dimensiones de patio mínimo cuando una de las fachadas enfrentadas sean un paramento ciego o cuando sus huecos correspondan a piezas no habitables.

##### 4. *Fondo máximo*

a) La fachada posterior guardará un fondo máximo de quince (15) metros en alzadas.

b) El espacio libre que pueda resultar de retranqueos laterales o posteriores podrá adscribirse a usos de espacios libres como jardines o espacios peatonales, y aparcamiento en superficie.

#### 5. Medianerías

Tendrán tratamiento de fachada todas las medianerías que se produzcan, tanto propias como lindantes, incluso en el caso de que sean temporales.

#### **Art. 5.3.5 OCUPACIÓN**

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

Plantas bajo rasante y baja: la ocupación no superará el noventa por ciento (90%) si se alojan en ellos establecimientos de uso productivo para taller, almacenaje o industriales, pudiendo alcanzarse el cien por ciento (100%) para los restantes usos admisibles.

Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

#### **Art. 5.3.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos y medio metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

#### **Art. 5.3.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

a) La altura máxima en número de plantas será de cinco (B+4).

b) La altura máxima de fachada, medida según los artículos 3.1.34 y 3.1.36, se establece en mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros para cuerpos de planta baja y tres alzadas; y de mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros para la cuarta alzada.

c) La altura máxima visible será de mil novecientos cincuenta (1.950) centímetros.

#### **Art. 5.3.8 ALTURA DE PLANTAS**

1. La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en plantas alzadas.

2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, se podrá reducir la altura de la planta de modo que su suelo quede a una cota de al menos cien centímetros sobre la cota de referencia de acera, manteniendo en tal caso la altura libre mínima de 250 centímetros.

### **Art. 5.3.9 SALIENTES Y VUELOS**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona calificada de Zona de Renovación será el que se regula con carácter general en los arts. 3.6.5, 3.6.6 y 3.6.9 de estas Normas.

## **SECCIÓN 2ª**

### **COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS**

### **Art. 5.3.10 USOS COMPATIBLES**

Los usos principal y secundarios incluirán las dotaciones de aparcamiento exigidas en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación. Los proyectos técnicos de actividades incluirán los estudios de tráfico a que se refieren las condiciones particulares de los distintos usos reguladas en el Capítulo II de estas Normas.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

#### **1. Uso RESIDENCIAL:**

a) *Vivienda en general*: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª y 3ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 4ª ó 6ª sin limitación.

#### **2. USO PRODUCTIVO:**

a) *Taller agroindustrial, almacén, taller artesano e industria compatible*: Se admiten establecimientos de estos usos con superficie menor de 250 m<sup>2</sup> en situación 2ª y 3ª; también en planta baja, entreplanta o primera, y en situación 4ª a 6ª, sin otra limitación que las establecidas en 2.2.13.

c) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten hasta un máximo de cien (100) plazas en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

#### **3. SERVICIOS TERCIARIOS:**

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª y 3ª, en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Oficinas profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª en plantas semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª ó 3ª con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

En situación 4ª y 6ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **4. USO DOTACIONAL:**

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO IV**

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ZONAS DE BAJA DENSIDAD

- SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN
- SECCIÓN 2ª EDIFICABILIDAD Y USOS DE LA EDIFICACIÓN AISLADA
- SECCIÓN 3ª EDIFICABILIDAD Y USOS DE LA EDIFICACIÓN AGRUPADA

## CAPÍTULO IV

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: ZONAS DE BAJA DENSIDAD

#### Art. 5.4.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas residenciales del extrarradio, aptas para un uso principal de vivienda unifamiliar. Los emplazamientos se localizan en suelos urbanos existentes en el Camino del Plano y en el Monte de Cuarte, pudiendo servir de referencia en los nuevos emplazamientos de suelo urbanizable residencial.

2. La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado. Se establecen en la zona dos grados de intensidad, denominados 'Unifamiliar Aislada' y 'Unifamiliares Agrupadas' con arreglo a los tipos de edificación predominantes, si bien son admisibles en uno u otro grado distintas tipologías edificatorias de baja densidad.

3. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- a) *Vivienda colectiva* de baja densidad con espacios libres mancomunados.
- b) *Vivienda unifamiliar aislada*.
- c) *Vivienda unifamiliar pareada*.
- d) *Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera*.

#### Art. 5.4.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

### SECCIÓN 1ª

#### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

#### Art. 5.4.3 CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:
  - Vivienda colectiva de baja densidad: mil cincuenta (1.050) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de dos mil (2.000) centímetros.
  - Vivienda unifamiliar aislada: quinientos veinticinco (525) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil quinientos (1.500) centímetros.

- Vivienda unifamiliar pareada: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros.
  - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados por vivienda, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima. Los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.
- b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

#### **Art. 5.4.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

##### *1. Posición respecto de la alineación exterior*

- a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso, una distancia igual o superior a tres (3) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela, en el caso de unifamiliares agrupadas o en hilera; en el resto de los casos, el retranqueo de tres metros se aplicará a todas las alineaciones exteriores.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
- c) En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior que cumpla los siguientes requisitos:

Deberá estar destinado a usos no residenciales compatibles o de estacionamiento.

Tendrá una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Su frente no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.

El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el artículo 3.6.18.

d) La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, siendo necesaria en este caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

## 2 Separación de linderos

a) La separación de la edificación a los linderos con otras parcelas será igual o superior a un tercio de su altura de fachada ( $H/3$ ) con una dimensión mínima de tres (3) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos con otras parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

b.1) Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un Estudio de Detalle o proyecto unitario.

b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo entonces preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

## 3 Separación entre edificios

a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a dos tercios de su altura de fachada ( $2H/3$ ), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta un tercio de su altura ( $H/3$ ) con un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

### Art. 5.4.5 OCUPACIÓN

1. La edificación bajo rasante no podrá ocupar más del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

2. En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

a) Vivienda colectiva de baja densidad: sesenta por ciento (60%).

b) Vivienda unifamiliar aislada: cuarenta por ciento (40%).

c) Vivienda unifamiliar pareada: cuarenta por ciento (40%).

d) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: cincuenta por ciento (50%).

#### **Art. 5.4.6 ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES**

a) Vivienda colectiva: La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2). En este tipo de edificación, la altura máxima de fachada será de mil (1.000) centímetros, y la máxima altura visible, de mil trescientos (1.300) centímetros medidos según lo establecido en el artículo 3.1.36.

b) Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura máxima será de dos plantas (B+1). La altura máxima de fachada será de setecientos (700) centímetros, y la máxima altura visible, de mil (1.000) centímetros según 3.1.36.

c) Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formados por barrotes, tablas, etc, apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

#### **Art. 5.4.7 ALTURA DE PLANTAS**

a) Vivienda colectiva: La altura mínima de plantas será de trescientos treinta y cinco (335) centímetros en planta baja y doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en plantas alzadas. Cuando se proyecten viviendas en planta baja, podrá reducirse la altura de dicha planta hasta una dimensión de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros, manteniendo, en todo caso, una cota de planta primera no inferior a trescientos treinta y cinco (335) centímetros sobre la cota de referencia.

b) Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros en baja y alzadas.

#### **Art. 5.4.8 SALIENTES Y VUELOS**

No se permiten salientes ni vuelos sobre espacios públicos. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en 5.4.4, salvo en el caso de los aleros, que podrán avanzar hasta cien (100) centímetros.

### **SECCIÓN 2ª**

#### **EDIFICABILIDAD Y USOS EN ZONA DE BAJA DENSIDAD / UNIFAMILIAR AISLADA**

#### **Art. 5.4.9 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cero coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,75 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

#### **Art. 5.4.10 USOS COMPATIBLES**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

### **1. USO RESIDENCIAL:**

- a) *Vivienda unifamiliar* aislada o pareada.
- b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31

### **2. USO PRODUCTIVO:**

- a) *Taller artesano*: Se admiten establecimientos de estos usos con superficie menor de 80 m<sup>2</sup> vinculados a la vivienda unifamiliar, situados en planta semisótano o baja.
- b) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el art.5.4.4. apartado 1.c), o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

### **3. SERVICIOS TERCIARIOS:**

- a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) *Comercio*: Se admite el uso de local comercial vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado, situado en planta baja.

Se admite la agrupación comercial en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

- c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada.

Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

- d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

### **4. USO DOTACIONAL:**

- a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.
- b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

SECCIÓN 3ª EDIFICABILIDAD Y USOS EN ZONA DE BAJA DENSIDAD / EDIFICACIÓN AGRUPADA

**Art. 5.4.11 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

**Art. 5.4.12 USOS COMPATIBLES**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

**1. USO RESIDENCIAL:**

a) Se admiten los usos de *vivienda colectiva* de baja densidad, y de *vivienda unifamiliar* aislada, pareada o en hilera.

b) *Residencia comunitaria*: Se admite la residencia comunitaria en situación 5ª o 6ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31

**2. USO PRODUCTIVO:**

a) *Taller artesano*: Se admiten los establecimientos de categoría 1ª situados en planta semisótano o baja, con superficie menor de 80 m<sup>2</sup> y vinculados a la vivienda unifamiliar, o en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva.

b) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal, en construcción aneja según lo previsto en el art.5.4.4. apartado 1.c), o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

**3. SERVICIOS TERCIARIOS:**

a) *Hospedaje*: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.

b) *Comercio*: Se admite el uso de local comercial vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado, situado en planta baja, y en situación 2ª de edificios de vivienda colectiva.

Se admite la agrupación comercial en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

c) *Oficinas*: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada.

Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva o en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

d) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros en situación 2ª de edificación de vivienda colectiva o en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

**4. USO DOTACIONAL:**

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en situación 4ª o 5ª con las condiciones y límites indicados en el art.2.2.31.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación

**TÍTULO V**  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

**CAPÍTULO V**  
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. INDUSTRIA GENERAL

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN  
SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

## **CAPÍTULO V**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5. INDUSTRIA GENERAL**

#### **Art. 5.5.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden al interior del aglomerado industrial de polígonos situados al norte de la Avenida de la Constitución.

2. Su tipología es la específica de esta clase de industria, en edificación agrupada o aislada.

#### **Art. 5.5.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

### **SECCIÓN 1ª**

#### **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 5.5.3 CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

a) Superficie de parcela: igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

b) Frente de parcela: igual o superior a diez (10) metros.

#### **Art. 5.5.4 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR**

El edificio retranqueará las fachadas en las que cuente con acceso de vehículos a su interior, para librar 7,50 metros al eje del vial al que dé frente, con las condiciones establecidas en el artº 2.2.14; sin acceso de vehículos, podrá hacerse coincidir la fachada con la alineación exterior.

#### **Art. 5.5.5 SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS**

1. La separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura ( $H/2$ ) de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o cuando en la estructura parcelaria actual las construcciones colindantes ya sean medianeras.

3. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

#### **Art. 5.5.6 OCUPACIÓN**

La ocupación sobre o bajo rasante no será superior al noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela.

Para cómputo de la parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

#### **Art. 5.5.7 EDIFICABILIDAD**

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo.

2. Se admitirá una edificabilidad mayor, hasta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si la proyección horizontal de todo el edificio con sus cuerpos volados no ocupa más del setenta y cinco (75) por ciento de la parcela, y el edificio guarda en planta baja una distancia a la alineación exterior mayor de cinco (5) metros.

3. En las naves industriales que a la entrada en vigor de este Plan General se encuentren edificadas conforme a las normas del PGOU previo con una ocupación superior al 75% de la parcela, se permitirá insertar una entreplanta destinada a oficinas con superficie construida hasta 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aun cuando ello suponga superar el coeficiente indicado en el punto 1 anterior. Tal entreplanta deberá desarrollarse dentro del volumen ya edificado, sin modificar su geometría externa y cumpliendo en todo caso las condiciones de altura e higiene requeridas por los usos a desarrollar en los niveles resultantes.

4. Es de aplicación el artículo 2.2.31.

#### **Art. 5.5.8 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni setecientos (700) centímetros de altura de fachada, con una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

2. Podrán construirse altillos o entreplanta en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.43, dentro de la altura fijada.

3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima visible para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

4. Es de aplicación el artículo 2.2.31.

#### **Art. 5.5.9 SALIENTES Y VUELOS**

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

#### **Art. 5.5.10 ESPACIOS LIBRES INTERIORES**

Con la salvedad expresada en el artículo 2.2.14, el espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y

descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso sí podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos laterales, posteriores o en patios interiores de la parcela.

Por indicación municipal, el acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

## SECCIÓN 2ª

### COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

#### Art. 5.5.11 USOS COMPATIBLES

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

##### 1. Uso RESIDENCIAL:

a) *Vivienda*: Se admite la vivienda unifamiliar adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

##### 2. Uso PRODUCTIVO:

a) *Almacenes e industrias*:

Se admiten establecimientos de estos usos de categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situación 4ª, 5ª ó 6ª, sin otra limitación.

Se admiten las industrias de categoría 4ª en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

Las actividades industriales de categoría 5ª (Industria peligrosa) sólo son admisibles en situación 6ª, con las condiciones adicionales que establezca el municipio a tenor de lo indicado en el Título II, Capítulos I y II.

b) *Estacionamientos*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

##### 3. SERVICIOS TERCIARIOS:

a) *Comercio y Oficinas*: Se admiten cuando estén ligados al establecimiento industrial que los alberga.

b) *Hostelería*: Se admiten los bares, cafeterías y restaurantes en situación 4ª en planta baja, con superficie no mayor de 250 m<sup>2</sup>.

##### 4. USO DOTACIONAL:

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados, con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

Se admite en situación 5ª y 6ª en los espacios previstos para estos usos por el planeamiento de desarrollo, en su caso.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación.

##### 5. EDIFICACIONES ESPECIALES PARA USO TERCIARIO O DE EQUIPAMIENTO:

Son admisibles, según art.2.2.31

**TÍTULO V**  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

**CAPÍTULO VI**  
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. INDUSTRIA ESPECIAL

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN  
SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

## **CAPÍTULO VI**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6. INDUSTRIA ESPECIAL**

#### **Art. 5.6.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas así delimitadas en los planos de ordenación que corresponden principalmente a la fachada exterior del aglomerado de polígonos situado al norte de la C/Constitución, separados del núcleo residencial por viales de malla básica, o dando frente a la autovía.

2. Su tipología es la propia de usos industriales y terciarios, en edificación aislada o adosada en naves-nido. El propósito de la ordenación en esta zona es promover la especialización de esta fachada con usos de equipamiento y terciarios, en coexistencia con industrias de baja afección ambiental.

#### **Art. 5.6.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

### **SECCIÓN 1ª**

#### **CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

#### **Art. 5.6.3 CONDICIONES DE PARCELA**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Superficie de parcela: igual o superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- b) Frente de parcela: igual o superior a diez (10) metros.

#### **Art. 5.6.4 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR**

El edificio retranqueará las fachadas en las que cuente con acceso de vehículos a su interior, para librar 7,50 metros al eje del vial al que dé frente, con las condiciones establecidas en el artº 2.2.14; sin acceso de vehículos, podrá hacerse coincidir la fachada con la alineación exterior.

#### **Art. 5.6.5 SEPARACIÓN A OTROS LINDEROS**

1. La separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura ( $H/2$ ) de la edificación, con un número de tres (3) metros. Si tales retranqueos laterales o posteriores cuentan con puertas para acceso de vehículos al interior del edificio, el vial interior así formado tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario, o cuando en la estructura parcelaria actual las construcciones colindantes ya sean medianeras.

3. Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

#### **Art. 5.6.6 OCUPACIÓN**

La ocupación sobre o bajo rasante no será superior al noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela.

Para cómputo de la parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

#### **Art. 5.6.7 EDIFICABILIDAD**

1. ESTABLECIMIENTOS DE USO PRODUCTIVO: El coeficiente de edificabilidad se establece en un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

2. Se admitirá una edificabilidad mayor en establecimientos de este uso, hasta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, si la proyección de todo el edificio con sus cuerpos volados no ocupa más del setenta y cinco (75) por ciento de la parcela, y el edificio guarda en planta baja una distancia a la alineación exterior mayor de cinco (5) metros.

3. En las naves industriales que a la entrada en vigor de este Plan General se encuentren edificadas conforme a las normas del PGOU previo con una ocupación superior al 75% de la parcela, se permitirá insertar una entreplanta destinada a oficinas con superficie construida hasta 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aun cuando ello suponga superar el coeficiente indicado en el punto 1 anterior. Tal entreplanta deberá desarrollarse dentro del volumen ya edificado, sin modificar su geometría externa y cumpliendo en todo caso las condiciones de altura e higiene requeridas por los usos a desarrollar en los niveles resultantes.

4. USOS TERCIARIOS Y DE EQUIPAMIENTO: Se admitirá una edificabilidad mayor, hasta dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, si el edificio se destina *exclusivamente* a los usos compatibles de este tipo según el artículo 5.6.11 distintos del industrial.

5. Es de aplicación el artículo 2.2.31.

#### **Art. 5.6.8 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

##### **A. USOS PRODUCTIVOS:**

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni setecientos (700) centímetros de altura de fachada, con una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

2. Podrán construirse altillos o entreplanta en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.43, dentro de la altura fijada.

3. Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima visible para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

##### **B. USOS TERCIARIOS Y DE EQUIPAMIENTO:**

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de cuatro (4) plantas ni mil trescientos (1.300) centímetros de altura de fachada, con una altura máxima visible de mil setecientos cincuenta (1.750) centímetros.

2. Es de aplicación el artículo 2.2.31.

#### **Art. 5.6.9 SALIENTES Y VUELOS**

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

#### **Art. 5.6.10 ESPACIOS LIBRES INTERIORES**

El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos; este último uso sí podrá efectuarse en espacios libres generados por retranqueos laterales, posteriores o en patios interiores de la parcela.

Por indicación municipal, el acopio de materiales y residuos en superficie podrá ser limitado para evitar la diseminación de materiales, o sujeto a condiciones de vallado que impidan su visión desde el exterior de la parcela.

### **SECCIÓN 2ª**

#### **COMPATIBILIDADES Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS**

#### **Art. 5.6.11 USOS COMPATIBLES**

Los usos principal y secundarios incluirán las dotaciones de aparcamiento exigidas en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación. Los proyectos técnicos de actividades incluirán los estudios de tráfico a que se refieren las condiciones particulares de los distintos usos reguladas en el Capítulo II de estas Normas. Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias, puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

Las actividades de usos terciarios o de equipamiento son incompatibles con las de uso productivo en una misma parcela; tan sólo se admiten en coexistencia los usos comercial y de oficinas cuando estos usos terciarios estén al servicio exclusivo de la industria en que se implantan, tengan un carácter marginal respecto de ésta, y no impliquen venta minorista.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

##### **1. Uso RESIDENCIAL:**

a) *Vivienda*: Se admite la vivienda unifamiliar adscrita al edificio de uso productivo, de equipamiento o terciario que constituya el principal del edificio, en construcción aneja, planta primera o entreplanta.

##### **2. Uso PRODUCTIVO:**

a) *Almacenes e industrias*:

Se admiten establecimientos de estos usos de categorías 1ª y 2ª en situación 4ª, 5ª o 6ª, sin otra limitación.

Se admiten las industrias de categoría 3ª en situación 5ª o 6ª, sin limitación.

### 3. SERVICIOS TERCARIOS:

a) *Hospedaje*: Se admite en situación 4ª, 5ª o 6ª, sin limitación.

b) *Comercio y Oficinas*: Se admiten en situación 4ª, 5ª o 6ª, sin otras limitaciones.

c) *Hostelería*: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 4ª en planta semisótano, baja, entreplanta y primera, con superficie no mayor de 500 m<sup>2</sup>.

En situación 5ª y 6ª, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

**4. Uso DOTACIONAL:**

a) *Equipamiento*: Se admiten los equipamientos con las mismas condiciones fijadas para los usos terciarios que sean asimilables.

b) *Servicios de infraestructuras*: Se admiten sin limitación.

**5. EDIFICACIONES ESPECIALES PARA USO TERCIARIO O DE EQUIPAMIENTO:**

Son admisibles, según art.2.2.31

**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO VII**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7. INDUSTRIA COMPATIBLE**

## **CAPÍTULO VII**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7. INDUSTRIA COMPATIBLE**

#### **Art. 5.7.1 SITUACIÓN URBANA Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a esta zonificación las áreas industriales existentes, delimitadas de este modo en los planos de ordenación, situadas en la periferia del casco residencial y su ensanche, principalmente en Calle de la Rambla, Constitución, San Antonio y San José.

2. Corresponden a zonas colindantes con el núcleo residencial, a cuyo uso se adaptarán aplicando las características de ensanche residencial a estos ámbitos completos, delimitados mediante letras identificativas en planos de calificación de suelo.

3. Las tipologías consideradas son las que resultan de estudiar cada ámbito para adaptarlo íntegramente a las características tipológicas residenciales de extensión de casco, que constituyen el uso y tipología característico, admitiéndose hasta tanto las industrias en el medio urbano con edificación aislada o entre medianeras.

#### **Art. 5.7.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.9 de estas Normas.

#### **Art. 5.7.3 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

1. Hasta tanto no se modifiquen las condiciones de la edificación en el ámbito considerado conforme al procedimiento previsto en el art.5.7.5, regirán de forma subsidiaria en estas zonas las condiciones de la edificación de Industria Especial, contempladas en los artículos 5.6.3 a 5.6.10 de estas Normas.

2. A partir del momento en que se haga efectiva dicha modificación, las condiciones de la nueva edificación que en lo sucesivo se aplicarán a los solares afectados serán las de Extensión de Casco reguladas en los art. 5.2.3 a 5.2.9 de estas Normas, conforme al Grado 1 en los ámbitos O, P, Q, R, y al Grado 2 en los restantes ámbitos.

#### **Art. 5.7.4 CONDICIONES DE USO**

1. En estas parcelas serán efectivas las condiciones de compatibilidad y localización de usos de Extensión de Casco, recogidas en el art. 5.2.10 de estas Normas, una vez que se justifique su ordenación formal detallada mediante el procedimiento descrito en 5.7.5.

2. Mientras no se efectúe dicho estudio, se admitirá de forma subsidiaria la aplicación en en estas zonas de las condiciones de compatibilidad y localización de usos de la Industria Especial, contempladas en el artículo 5.6.11 de estas Normas. Se exceptúa lo indicado en dicho artículo para los usos productivos de categoría 3ª, que en las zonas de Industria Compatible no son admitidos en ningún caso.

#### **Art. 5.7.5 ACTUACIONES PARA MODIFICAR LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**

1. Cada uno de los ámbitos de suelo calificado como Industria Compatible admitirá verse ordenado con arreglo a las características de uso residencial en Extensión de Casco, conforme al Grado 1 en los ámbitos O, P, Q, R, y al Grado 2 en los restantes ámbitos.

2. La adaptación del suelo de Industria Compatible para admitir tipologías de Extensión de Casco requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle de todo el ámbito completo implicado en la actuación correspondiente, indicado en el plano de calificación de suelo mediante letra identificativa. El Estudio de Detalle incluirá los contenidos precisos según el art.1.4.3 para la reparcelación de las propiedades preexistentes, salvo que la distribución de éstas lo haga innecesario.

3. Iniciado este procedimiento, se suspenderán las licencias de nueva edificación o actividad que no se ajusten al uso y tipo edificatorio característicos.

**TÍTULO V**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO VIII**

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS

## **CAPÍTULO VIII**

### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS**

#### **Art. 5.8.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas en los planos de ordenación.

#### **Art. 5.8.2 OBRAS ADMITIDAS**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.9. de estas Normas.

#### **Art. 5.8.3 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN**

Las parcelas de calificación dotacional y de equipamientos se construirán en general de acuerdo con el tipo de edificación descrito en 2.2.31. El municipio podrá admitir configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que, sin que supongan una mayor edificabilidad, permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

#### **Art. 5.8.4 COMPATIBILIDAD DE USOS**

Será de aplicación lo establecido en el artículo 2.2.29.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

**TÍTULO VI**  
**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

**CAPÍTULO I**  
**CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

## TÍTULO VI PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

### CAPÍTULO I CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

#### Art. 6.1.1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1. Con carácter general se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes culturales, sociales y económicos, de origen natural o producto de la acción humana, que constituyen el legado histórico heredado de los ciudadanos.
2. Con el fin de conseguir una protección eficaz del patrimonio heredado, las Normas del PGOU establecen una catalogación del mismo atendiendo a su interés arquitectónico o ambiental.
3. Las Normas del PGOU establecen una protección específica para los grupos resultantes del catálogo, limitando las actuaciones posibles y fijando las condiciones en que dichas actuaciones deberán tramitarse.

#### Art. 6.1.2 CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico se han catalogado ordenándolos en dos grupos diferentes que se definen a continuación.
2. Los grupos de catálogo de estas Normas son:
  - a) *Grupo primero. Edificios de interés arquitectónico.* Se incluirán en este grupo los edificios catalogados como Bienes de Interés Cultural, ya sean declarados, incoados o con expediente en tramitación, y aquellos edificios de interés arquitectónico o etnográfico de mayor valor.
  - b) *Grupo segundo. Edificios de interés ambiental.* Pertenecen a este grupo los edificios que, aun sin tener un valor importante como obra arquitectónica, son parte integrante de la imagen y el ambiente característico del núcleo tradicional.

#### Art. 6.1.3 CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

1. El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:
  - a) En obras de restauración, los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con su calidad y uso.
  - b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
  - d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.
  - e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.
  - f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del Casco Antiguo, a salvo de las precisiones que puedan establecerse en el PERI del área de intervención delimitada en esta zona.
2. Podrá modificarse el uso de la edificación debiéndose atener a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.
3. La protección establecida para la edificación catalogada se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentre situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela que afecten a la integridad de dicho 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 su realce.
5. Las actuaciones respetarán las indicaciones que se anotan en la relación del Catálogo para determinados inmuebles.

#### **Art. 6.1.4 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO PRIMERO**

Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo observarán las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones catalogadas, salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.
- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
  - b.1) Obras de restauración.
  - b.2) Obras de conservación.
  - b.3) Obras de consolidación.
  - b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
  - b.5) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

#### **Art. 6.1.5 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO**

Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Se admiten las obras indicadas en el artículo 6.1.4 apartado b) así como las de reestructuración, manteniendo en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
- b) Se admite la demolición de la edificación para sustituirla por otra de rasgos tipológicos similares, o cuando se considere por el Ayuntamiento suficientemente justificada su necesidad por causa de ruina. Podrán realizarse en cualquier caso obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original, sin valor arquitectónico o etnográfico considerable.
- c) Las nuevas edificaciones que se puedan plantear como consecuencia de una demolición, se basarán en las características ambientales y de imagen exterior establecidas en la calificación de Casco Antiguo, teniendo en cuenta las del edificio preexistente. Se admite adaptar los edificios y sus fachadas con cuerpos añadidos, lateralmente o en altura, que armonicen con la imagen previa del edificio catalogado en este grupo.

#### **Art. 6.1.6 DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS**

1. Las solicitudes de licencia que afecten a edificios catalogados deberán aportar, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, el detalle de los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 de edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, en formato 18x14 cm. como mínimo.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.
- d) Alzado del frente de la calle, incluyendo las fincas contiguas a ambos lados del inmueble catalogado. Podrán requerirse montajes fotográficos o infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

#### **Art. 6.1.7 PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

El Ayuntamiento podrá recabar informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones en 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 y realce de los yacimientos, o bien modificarse sus plazos para acomodar las tareas de prospección.

**TÍTULO VI**  
**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

**CAPÍTULO II**

## CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

## **CAPÍTULO II**

### **CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

#### **1. GRUPO PRIMERO. EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO**

IGLESIA PARROQUIAL DE LA SANTA CRUZ

LIENZOS DE LAS MURALLAS DEL CASTILLO. Las actuaciones en edificios colindantes con su traza previsible se acomodarán para dejar vista la totalidad de paños y torreones y, en lo posible, accesibles a los peatones. El PERI prescrito para el área de intervención en que se hallan considerará la muralla como un elemento central de referencia, de modo que los espacios públicos, viario, alineaciones, materiales de la urbanización, etc, se expliquen preferentemente por su relación con el castillo.

#### **2. GRUPO SEGUNDO. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL**

FACHADA NORTE DE LA CALLE DE LA IGLESIA

CALLE RAMÓN Y CAJAL Nº 13-15-17

FACHADA COMPRENDIDA ENTRE C/MOSÉN PEDRO RUBIO Nº 9 Y C/NAVASCUÉS Nº 2. Se incluye el pequeño callejón que se forma en el encuentro de ambas calles.

PLAZA DE ESPAÑA Nº 6-7

CALLE JOAQUÍN COSTA Nº 11 y sus fachadas laterales de ladrillo verdugado

CALLE MAYOR Nº 5

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUARTE DE  
HUERVA**

**FICHAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO**

## FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

P.E.R.I. 1 'CERRO DEL CASTILLO'

### UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 'ROSARIO'

UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 'BAJO LA VENTA'

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 'VISTA ALEGRE'

UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 'LOS HUERTOS'

UNIDAD DE EJECUCIÓN 6-7 'EL TEJAR'

UNIDAD DE EJECUCIÓN 9 'URBANIZACIÓN SANTA FE'

UNIDAD DE EJECUCIÓN 10 'AMELIA SEGUNDA FASE'

### SECTORES DELIMITADOS DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR 1 'LA JUNQUERA'

SECTOR 2 'VALDECONSEJO'

SECTOR 3 'MONTE DE CUARTE'

SECTOR 4 'ANTIGUO SECTOR AIRE-SOL'

SECTOR 5 'EL PLANO'

SECTOR 6 'MONASTERIO'

## LOCALIZACIÓN

---

Área de suelo urbano cuya reforma integral se regula en esta ficha; se halla situada en el cerro que ocupa el centro del casco tradicional de la localidad. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo e incluyen espacios y edificios como la parroquia de Santa Cruz, los restos del castillo, la Casa de Cultura y la plataforma en que se sitúa el depósito elevado.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

---

La ordenación de la zona tiene por objeto plantear y obtener por reparcelación una ampliación de dotaciones y un espacio libre a modo de terraza en la cima del cerro, resolviendo los problemas de acceso peatonal y rodado a los inmuebles que resulten. La actuación permitirá reconstruir la imagen del casco originaria y hacer aflorar los tramos de muralla hoy ocultos por edificaciones de escaso valor, resaltando todo el cerro como una imagen de referencia desde cualquier situación del pueblo.

## SUPERFICIES

---

SUPERFICIE BRUTA:	24.297 m <sup>2</sup>
VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	13.297 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Casco Antiguo	11.000 m <sup>2</sup>

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable máxima de 33.000 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 1,3582 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

---

Plan especial de reforma interior, reparcelación y proyecto de urbanización.

El sistema de desarrollo será el de cooperación.

De acuerdo con el artº 102.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, y atendiendo a los mayores costes que exigen las características de la urbanización prevista, no se establecen cesiones del aprovechamiento en favor de la administración actuante.

## OTRAS DETERMINACIONES

---

Los espacios públicos a obtener incluirán una superficie de al menos 500 m<sup>2</sup> contiguos a la Casa de Cultura, y un espacio libre en la cima del cerro en la proximidad de la iglesia no menor de 1.000 m<sup>2</sup>.

El plan especial establecerá las características visuales de la urbanización y contemplará especialmente el diseño de las superficies pavimentadas y muros de contención acordes con el primitivo carácter de recinto amurallado del emplazamiento. Se planteará la comunicación con otros ámbitos, de forma que se obtenga un amplio recorrido peatonal, rematado en la cima con una plaza.

Al menos el 20% de la edificabilidad residencial resultante se destinará a vivienda protegida.

## LOCALIZACIÓN

---

La unidad nº2 de suelo urbano no consolidado está situada al norte de la avenida del Rosario, cerrando el suelo urbano industrial existente en el planeamiento anterior, en un futuro acceso viario de comunicación directa con Zaragoza. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

---

Cierre del suelo industrial al norte del municipio, con unas características acordes con su situación prevista en un acceso viario al municipio. Formación de una fachada de industria especial hacia el Camino de La Junquera, creando una banda vial de servicio con aparcamiento público de dimensiones aptas para vehículos pesados. El suelo industrial interior puede ser empleado para emplazamiento de un único gran establecimiento, o bien para ser parcelado en naves nido.

Se constituirá una reserva de suelo utilizable para las instalaciones de depuración de vertidos supramunicipales; en caso de no precisarse situarlas en este emplazamiento, la reserva de suelo se destinará a otras dotaciones locales alternativas o a estacionamiento de vehículos pesados.

## SUPERFICIES

---

SUPERFICIE BRUTA:	57.944 m <sup>2</sup>
DOTACIONES: emplazamiento de depuradora u otras alternativas	17.000 m <sup>2</sup>
SUELO NETO: Industria Especial	40.944 m <sup>2</sup>
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable total de 51.180 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 0,8833 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

---

Plan especial, reparcelación y proyecto de urbanización.

El sistema de desarrollo será el de compensación.

## OTRAS DETERMINACIONES

---

El proyecto de urbanización situará una barrera física nítida en el límite con el término municipal de Zaragoza. Se considera deseable disponer elementos del viario interior o espacios dotacionales de modo que la fachada de los edificios industriales de la unidad quede retranqueada respecto al Camino de la Fuente de la Junquera, asegurando en todo caso que dicho Camino cuente con una anchura mínima de 18 metros y admita una calzada de 15 metros.

Para hacer mínimo el impacto visual de la actuación, se emplazarán obligatoriamente sendas bandas de vegetación recayentes al Camino de la Fuente de la Junquera y al cauce del río Huerva.

En caso de establecerse la reserva apuntada para emplazar la depuradora de vertidos, la parcela reunirá las condiciones adecuadas de infraestructuras, accesibilidad y seguridad.

## **CONDICIONES PARTICULARES**

---

En el caso de implantarse una única parcela industrial, el Plan Especial dispondrá la edificación de modo que respete un retranqueo de 5 metros a todos los linderos y no suponga una ocupación mayor del setenta por ciento de la parcela resultante.

Alternativamente, podrá parcelarse la unidad en una serie de naves nido, abriendo el correspondiente viario interior.

### LOCALIZACIÓN

---

La unidad nº3 de suelo urbano no consolidado se encuentra en el llamado polígono 'Bajo la Venta'. Sus límites y la trama orientativa del viario vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo.

### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

---

Apertura de los viales de cesión obligatoria, urbanización y cesión de los mismos.

### SUPERFICIES

---

SUPERFICIE BRUTA:	8.217 m <sup>2</sup>
VIARIO	2.361 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Industria general	5.856 m <sup>2</sup>
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable máxima de 7.320 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 0,8908 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

---

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente  
El sistema de desarrollo será el de compensación

### CONDICIONES PARTICULARES

---

El viario se ajustará al trazado orientativo que se grafía en planos del Plan General

**LOCALIZACIÓN**

---

La unidad nº4 de suelo urbano no consolidado se delimita en el llamado polígono 'Vista Alegre'. Sus límites vienen indicados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo, junto con los viales de conexión hasta el puente que comunica la zona con el polígono 'Los Cepillos'.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Obtención y urbanización de los viales de cesión obligatoria.

**SUPERFICIES**

---

SUPERFICIE BRUTA:	8.067 m <sup>2</sup>
VIARIO	1.759 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Industria General	6.308 m <sup>2</sup>
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable máxima de 7.885 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 0,9774 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente  
El sistema de desarrollo será el de compensación

**CONDICIONES PARTICULARES**

---

Una vez que se ejecute el puente y la rotonda que constituyen el sistema general nº 2, el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por el de cooperación, si lo estima oportuno, para agilizar la apertura del viario previsto.

## LOCALIZACIÓN

---

La unidad nº5 de suelo urbano no consolidado se halla situada en la Calle Constitución, junto al polígono y calle del mismo nombre. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre y del viario a obtener en su interior.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

---

Obtención y urbanización del vial indicado. Dar un cierre adecuado al espacio libre central de la unidad nº 6-7, completando un centro urbano.

## SUPERFICIES

---

SUPERFICIE BRUTA:	3.898 m <sup>2</sup>
VIARIO	999 m <sup>2</sup>
ZONA AJARDINADA	592 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco, Grado 3	2.311 m <sup>2</sup>
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable máxima de 6.356 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 1,6306 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

---

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente  
El sistema de desarrollo será el de compensación

## OTRAS DETERMINACIONES

---

El vial de nueva apertura en el eje de la unidad será ajardinado para uso peatonal. Se primarán las condiciones de su diseño que le den carácter de centro cívico, favoreciendo la estancia de los usuarios además de su tránsito.

Se establecerá una unión del vial central con el viario circundante mediante el paso inferior señalado en planos de calificación y alineaciones, abierto en planta baja con características aptas para el tráfico rodado.

## CONDICIONES PARTICULARES

---

La altura de B+6 se dispondrá en el extremo del eje del bulevar de conexión entre esta UE5 y la UE 6-7. En el espacio paralelo a dicho eje la altura máxima de fachada será de B+4.

El estudio de detalle dispondrá las fachadas en relación con las de la unidad nº 6-7 contigua. La imagen de las fachadas al vial central será homogénea y coordinada con aquélla, debiendo proseguir la trama de sus porches y dar solución adecuada de continuidad formal.

Las determinaciones específicas y condiciones particulares señaladas a la Unidad se representan gráficamente en el plano de planta adjunto. Los cuerpos edificables en plantas alzadas figuran con trama de cuadrícula y la fachada interior del porche se indica mediante línea de trazo y punto acotada.

**LOCALIZACIÓN**

La unidad nº6-7 se halla situada entre la Calle Constitución y la nueva zona administrativa junto al parque principal de Cuarte. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo, con indicación del espacio libre viario de tipo peatonal a obtener en su interior. La delimitación procede de agrupar las unidades nº6 y nº 7 del documento aprobado inicialmente, adaptando sus determinaciones con arreglo a los compromisos convenidos por los propietarios y el municipio, a fin de que éste obtenga una superficie de características adecuadas para los equipamientos previstos.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

Obtención y urbanización del vial de acceso principal al parque. Formación de un espacio libre para estancia peatonal con especial cuidado de los aspectos formales. Obtención de suelo apto para equipamientos diversos, entre ellos una nueva Casa Consistorial y área de servicios administrativos.

**SUPERFICIES**

SUPERFICIE BRUTA	19.099 m <sup>2</sup>
VIARIO	4.365 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO	3.291 m <sup>2</sup>
ZONA AJARDINADA	2.200 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Extensión de Casco Grado 4	9.243 m <sup>2</sup>

Con los datos de esta ficha, resulta una superficie edificable máxima de 27.068 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 1,4172 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente

El sistema de gestión será el definido en el convenio urbanístico de desarrollo suscrito por el Ayuntamiento y los propietarios.

No se establecen cesiones del aprovechamiento de las parcelas residenciales en favor del municipio, por encontrarse implícitas en la distribución de beneficios y cargas efectuada con arreglo al convenio antes citado.

**OTRAS DETERMINACIONES**

El vial de nueva apertura en el eje de la unidad será ajardinado para uso peatonal. Se primarán las condiciones de su diseño que le den carácter de centro cívico, favoreciendo la estancia de los usuarios antes que su tránsito. Las imagen de las fachadas al vial central será homogénea y coordinada con las de la U.E. nº5.

**CONDICIONES PARTICULARES**

El estudio de detalle servirá fundamentalmente para coordinar la composición arquitectónica de la unidad; podrá efectuar ajustes en la distribución de superficies anterior, manteniendo la composición propuesta para situar porches en ambos lados del viario peatonal, marcando el acceso al área administrativa junto al parque. Sus determinaciones limitarán los aprovechamientos en parcelas residenciales a un total de 27.068 m<sup>2</sup> edificables sobre rasante,

distribuidos en altura adaptándose a partir de la composición prevista en el convenio suscrito:  
a) 5.407 m<sup>2</sup> en planta baja y b) 21.661 m<sup>2</sup> en alzadas 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup> más el ático de planta 5<sup>a</sup> retranqueada 3 m.

Las determinaciones específicas y condiciones particulares señaladas a la Unidad se representan gráficamente en el plano de planta adjunto. Los cuerpos edificables en plantas alzadas figuran con trama de cuadrícula y la fachada interior del porche se indica mediante línea de trazo y punto acotada; el retranqueo del ático se representa mediante trazo discontinuo.

## LOCALIZACIÓN

---

La unidad nº9 de suelo urbano no consolidado se halla situada en el tramo central del Camino de El Plano. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo, con la trama indicativa del viario.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

---

Apertura de viales para obtener parcelas edificables de la tipología de zonas de baja densidad / edificación aislada o pareada. Completar la urbanización básica, coordinada con la del suelo urbano contiguo. Cesión de parcela para equipamiento y zonas verdes cuya ubicación se indica en planos.

## SUPERFICIES

---

SUPERFICIE BRUTA:	52.103 m <sup>2</sup>
VIARIO	9.042 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTO	5.260 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial baja densidad - aislada	37.801 m <sup>2</sup>
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos de esta ficha, resulta una superficie edificable máxima de 28.351 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 0,5441 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

## CONDICIONES PARTICULARES

---

El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior y previendo sus conexiones con los sectores nº 4, 5 y 6, así como con los suelos urbanos contiguos.

Las propiedades finales quedan obligadas a sufragar la ampliación de la red de abastecimiento (depósitos en camino de Cadrete y conducciones) prevista conjuntamente para los sectores nº 4, 5 y 6, y esta U.E. nº 9, en proporción a las respectivas superficies edificables que les asigna el Plan General. El municipio podrá convenir con los interesados la ejecución directa por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

---

Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente  
El sistema de desarrollo será el de compensación

## OTRAS DETERMINACIONES

---

El estudio de detalle situará las zonas verdes de modo que se evite situar parcelas edificables bajo la línea de transporte eléctrico y de su zona de influencia.

## LOCALIZACIÓN

---

La unidad nº10 de suelo urbano no consolidado se halla situada en el cerro que ocupa la urbanización Amelia. Sus límites vienen grafiados en el plano de figuras de planeamiento complementario y en el de calificación de suelo, y engloba el ámbito de plan especial de urbanización que preveía el Plan General anterior. Se trata de suelos a los que el planeamiento previo les exigía completar sus infraestructuras básicas para adquirir la condición de solares.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

---

Apertura de viales para obtener parcelas edificables de la tipología de zonas de baja densidad / edificación aislada o pareada. Completar la urbanización básica, coordinada con la del suelo urbanizable contiguo.

## SUPERFICIES

---

SUPERFICIE BRUTA:	70.958 m <sup>2</sup>
VIARIO	12.000 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE SUELO NETO: Residencial Baja Densidad – aislada	58.958 m <sup>2</sup>
CESIONES SOBRE EL APROVECHAMIENTO	10%

Con los datos anteriores, resulta una superficie edificable total de 44.219 m<sup>2</sup>, a obtener sobre la superficie de suelo neto descrita, con arreglo a las características de uso, tipología edificatoria e intensidades propias de la calificación asignada. La edificabilidad resultante es de 0,6232 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta.

## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

---

Plan Especial, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente

El sistema de desarrollo será el de compensación

## OTRAS DETERMINACIONES

---

La urbanización requerida contemplará la unión viaria con el resto de Amelia, tanto en lo que se refiere al tráfico rodado, como peatonal, de forma que se obtenga un recorrido por la cornisa del cerro, con vistas al Plano del Huerva.

## CONDICIONES PARTICULARES

---

Las solicitudes de licencia quedan en suspenso hasta tanto no se concluyan las infraestructuras de urbanización. Las parcelas podrán acogerse transitoriamente a las condiciones establecidas por el planeamiento anterior para la obtención de licencia, y a las de zonas de Baja Densidad de tipología aislada, una vez que se complete la actuación.

## **LOCALIZACIÓN**

---

Sector discontinuo, formado por dos perímetros cerrados, a ambos lados del acceso al suelo urbanizable industrial de Valdeconsejo. Se encuentra en el extremo norte del camino de la Fuente de la Junquera a su paso por el municipio de Cuarte.

## **OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Creación de un suelo residencial para futura expansión urbana que continúe otros desarrollos en la vía interurbana de Zaragoza a María, con predominio de viviendas unifamiliares y viviendas protegidas.

## **SUPERFICIE BRUTA**

---

185.215 m<sup>2</sup>

## **USOS GLOBALES CALIFICADOS**

---

Residencial y compatibles.

## **EDIFICABILIDAD BRUTA. APROVECHAMIENTO**

---

El plan parcial del sector justificará un aprovechamiento máximo de 94.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad total lucrativa, a obtener en un máximo de 500 viviendas y otros de tipo dotacional privado. La edificabilidad resultante es de 0,5075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## **SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS**

---

En este sector se integrarán, con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio, el 50% del sistema general nº 1 (Accesos a Valdeconsejo) y el 4,19% del sistema general nº 4 (Parque de la cantera).

## **INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Plan parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

## **CONDICIONES PARTICULARES**

---

Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el artº 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva indicados en su artº 47, se establecen las siguientes condiciones para el sector:

El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector, adaptándose a las condiciones que impone su topografía. Se destinará a vivienda protegida una fracción de la edificabilidad residencial resultante no inferior a la convenida con el municipio.

Para que en las zonas residenciales del sector nº 1 sea mínima la incidencia de las actividades industriales contiguas y del tráfico que generan, se emplazarán zonas verdes frente a la U.E.-2 y el vial de Valdeconsejo (S.G.-1). Los equipamientos se situarán de modo que sea posible coordinarlos con los del sector nº 2 industrial, con una adecuada red de accesos peatonales desde ambos sectores.

El proyecto de urbanización incluirá la pavimentación de dos carriles del vial de acceso a Valdeconsejo, y la de dos carriles con arcenes o aceras en el tramo de camino vecinal que rodea el sector al este.

**LOCALIZACIÓN**

---

Sector situado en una amplia vaguada al nordeste del término municipal.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano, con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

**SUPERFICIE BRUTA**

---

578.425 m<sup>2</sup>

**USOS GLOBALES CALIFICADOS**

---

Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial. Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

**EDIFICABILIDAD BRUTA. APROVECHAMIENTO**

---

El plan parcial del sector justificará un aprovechamiento máximo de 350.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad total lucrativa. La edificabilidad resultante es de 0,6051 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS**

---

En este sector se integrarán, con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio, el 50% del sistema general nº 1 (Accesos a Valdeconsejo), el sistema general nº 3 (Báscula y estacionamientos) y el 5,83% del sistema nº 4 (parque de la cantera).

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Plan parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados. Se elaborará un estudio hidrológico del ámbito simultáneamente al trámite del Plan parcial.

**CONDICIONES PARTICULARES**

---

Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el artº 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva indicados en su artº 47, se establecen las siguientes condiciones para el sector:

La reserva para servicios de interés público y social consistirá en suelo apto para un edificio representativo, que permita albergar servicios comunes del polígono y con cabida para un vivero de empresas, cuya regulación será establecida por el municipio.

Las zonas verdes se deberán organizar de modo que se genere una banda arbolada en los contornos del sector, en especial en las zonas de mayor escarpe. En contacto con el suelo no urbanizable de reforestación se creará una banda arbolada de transición, con carácter de espacio sin urbanizar, en el que se trazarán senderos que permitan alcanzar el casco urbano.

El proyecto de urbanización incluirá la pavimentación de dos carriles del vial de acceso a Valdeconsejo y la rotonda de su extremo al este, complementando la actuación similar requerida para el sector nº 1.

Los equipamientos del sector nº 2 se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto a la rotonda de acceso, coordinándose en lo posible con los equipamientos del sector de La Junquera y otros sistemas generales contiguos.

Se cumplirán igualmente las condiciones fijadas por el convenio urbanístico suscrito por la propiedad y el municipio, quedando en caso de incumplimiento bajo el supuesto contemplado en el artº 1.1.4 de estas Normas.

**LOCALIZACIÓN**

---

Suelos situados al sureste del casco urbano, sobre el cerro de la urbanización Amelia y en prolongación de ésta, extendiéndose a zonas próximas en vaguada.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Creación de un suelo residencial para futura expansión urbana que continúe otros desarrollos en la vía interurbana de Zaragoza a María.

**SUPERFICIE BRUTA**

---

336.895 m<sup>2</sup>

**USOS GLOBALES CALIFICADOS**

---

Residencial y compatibles.

**EDIFICABILIDAD BRUTA. APROVECHAMIENTO**

---

El plan parcial del sector justificará un aprovechamiento máximo de 155.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad total lucrativa, a obtener en un máximo de 500 viviendas y otros de tipo dotacional privado. La edificabilidad resultante es de 0,4601 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS**

---

En este sector se integrará, con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio, el 32,71% del sistema general nº 4 (Parque de la cantera).

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Plan parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios del sistema general asignado.

**CONDICIONES PARTICULARES**

---

Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el artº 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva indicados en su artº 47, se establecen las siguientes condiciones para el sector:

El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector, adaptándose a las condiciones que impone su topografía.

Los equipamientos del sector nº 3 se emplazarán preferiblemente en contacto con suelo urbano, coordinándose en lo posible con equipamientos existentes contiguos.

El proyecto de urbanización incluirá la pavimentación del viario de acceso hasta el polideportivo y hasta la plaza de toros, y enlazará con el viario interior de la urbanización Amelia.

Sus redes de abastecimiento y vertido se calcularán para la población servida dentro del sector y para la de la unidad de ejecución nº 10 (2ª fase de urbanización Amelia).

**LOCALIZACIÓN**

---

Sector urbanizable atravesado por el camino de El Plano desde el que tiene acceso, al sur de la urbanización Britannia, delimitado en parte por viario de malla básica y en contacto con suelos urbanizables del sector nº 5.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Creación de un suelo residencial para futura expansión urbana que continúe la trama de unifamiliares de la zona de El Plano.

**SUPERFICIE BRUTA**

---

138.589 m<sup>2</sup>

**USOS GLOBALES CALIFICADOS**

---

Residencial y compatibles.

**EDIFICABILIDAD BRUTA. APROVECHAMIENTO**

---

El plan parcial del sector justificará un aprovechamiento máximo de 85.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad total lucrativa, a obtener en un máximo de 400 viviendas y otros usos terciarios y de tipo dotacional privado. La edificabilidad resultante es de 0,6133 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS**

---

En este sector se integrarán, con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio, el sistema general nº 2 (Rotonda y puente en polígono Vista Alegre), el 16,24% del sistema general nº 4 (Parque de la cantera), el sistema nº6 (Área recreativa del Huerva), el sistema nº8 (reserva escolar junto al polideportivo), el sistema nº9 (suelos para ampliación del Camino de El Plano junto a C/Orfeón) y el 61,40% del sistema nº10 (tramo del vial principal de separación entre Britannia y zonas urbanizables de El Plano, situado al este del límite entre los sectores nº 4 y nº 5).

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Plan parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

**CONDICIONES PARTICULARES**

---

Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el artº 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva indicados en su artº 47, se establecen las siguientes condiciones para el sector:

El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector, adaptándose a las condiciones que impone su topografía. Se situarán zonas verdes en el borde este del sector, de forma que enlacen de modo adecuado con las áreas naturales próximas junto al río, y que se garantice la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas en zonas inundables, cuya delimitación se justifica en el Estudio Hidrológico del Suelo Urbanizable anexo al PGOU. Deberá tenerse en cuenta que limita al este con el dominio público del cauce para librar una banda de paso de 5 m de anchura en su zona de servidumbre.

El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior y previendo sus conexiones con los sectores nº5 y 6, así como con los suelos urbanos contiguos. Las propiedades finales del sector quedan obligadas a sufragar la ampliación de la red de abastecimiento (depósitos en camino de Cadrete y conducciones) prevista conjuntamente para los sectores nº 4, 5 y 6, y la U.E. nº 9, en proporción a

las respectivas superficies edificables que les asigna el Plan General. El municipio podrá convenir con los interesados la ejecución directa por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

El proyecto de urbanización del sector incluirá las obras para ejecutar el vial que forma el sistema general nº 10 en el tramo que se le ha adscrito, y las del acceso viario en el Camino del Plano (zona ampliada mediante el sistema general nº 9).

**LOCALIZACIÓN**

---

Sector urbanizable situado junto a la autovía desde la que tiene acceso, al sur de la urbanización Britannia y en contacto con el sector nº 4, desarrollándose a lo largo del camino de El Plano hasta llegar al sector nº6.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Creación de un suelo residencial de baja densidad para futura expansión urbana que continúe la trama de unifamiliares de la zona de El Plano, con edificabilidad suficiente para admitir la inclusión de una amplia superficie de uso terciario.

**SUPERFICIE BRUTA**

---

325.396 m<sup>2</sup>

**USOS GLOBALES CALIFICADOS**

---

Residencial de baja densidad, terciario y compatibles.

**EDIFICABILIDAD BRUTA. APROVECHAMIENTO**

---

El plan parcial del sector justificará un aprovechamiento máximo de 165.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad total lucrativa, a obtener en un máximo de 500 viviendas y otros usos terciarios o de tipo dotacional privado. La edificabilidad resultante es de 0,5071 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS**

---

En este sector se integrarán, con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio, el 41,03% del sistema general nº 4 (Parque de la cantera), el sistema nº5 (ampliación del cementerio) y el 38,60% del sistema nº10 (tramo del vial principal de separación entre Britannia y zonas urbanizables de El Plano, situado al oeste del límite entre los sectores nº 4 y nº 5) y el sistema de instalaciones hidráulicas nº 11.

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Plan parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

**CONDICIONES PARTICULARES**

---

Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el artº 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva indicados en su artº 47, se establecen las siguientes condiciones para el sector:

La edificabilidad asignada al sector se establece considerando que una parte de ella se pueda destinar a un gran establecimiento o complejo de equipamiento comercial y terciario con 65.000 m<sup>2</sup> construidos. En caso de verse reducido o desestimarse su inclusión, el aprovechamiento del sector se podrá destinar a uso residencial y compatibles, respetando un número máximo de viviendas que corresponda a una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de edificabilidad permitida.

El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector, adaptándose a las condiciones que impone su topografía. Se situarán zonas verdes en el borde este del sector, de forma que se garantice la imposibilidad de edificar zonas inundables según anexo hidrológico del PGOU, y que enlacen de modo adecuado con las áreas naturales próximas junto al río. Deberá tenerse en cuenta el contacto al este con el dominio público del cauce para librar una banda de paso de 5 m de anchura en su zona de servidumbre.

El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior y previendo sus conexiones con los sectores nº4 y 6, así como con los suelos urbanos contiguos. Las propiedades finales del sector quedan obligadas a sufragar la ampliación de la red de abastecimiento (depósitos en camino de Cadrete y conducciones) prevista conjuntamente para los sectores nº 4, 5 y 6, y la U.E. nº 9, en proporción a las respectivas superficies edificables que les asigna el Plan General. El municipio podrá convenir

con los interesados la ejecución directa por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos. El proyecto de urbanización del sector incluirá las obras para ejecutar el vial que forma el sistema general nº 10 en el tramo que se le ha adscrito.

El sector podrá ser dividido por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los propietarios, en otros de superficie bruta no menor de 100.000 m<sup>2</sup>, distribuyendo entre ellos, proporcionalmente a sus superficies, las adscripciones de sistemas, cargas y aprovechamientos asignados al sector originario en términos de edificabilidad, manteniendo para el conjunto el número máximo de viviendas permitido.

## **LOCALIZACIÓN**

---

La delimitación de los terrenos viene a coincidir con los del antiguo sector 2 urbanizable. Limita al sur con el término de Zaragoza, en el entrante que envuelve el Convento de Santa Fe. Al oeste se encuentra la antigua Unidad de Actuación nº4, y al norte, la urbanización 'El Plantío' y el sector nº4. Al este, su límite lo forma la traza prevista del colector del Bajo Huerva.

## **OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

---

Creación de un suelo residencial de baja densidad para futura expansión urbana que continúe la trama de unifamiliares de la zona de El Plano.

## **SUPERFICIE BRUTA**

---

191.322 m<sup>2</sup>

## **USOS GLOBALES CALIFICADOS**

---

Residencial de baja densidad y compatibles.

## **EDIFICABILIDAD BRUTA. APROVECHAMIENTO**

---

El plan parcial del sector justificará un aprovechamiento máximo de 97.400 m<sup>2</sup> de edificabilidad total lucrativa, a obtener en un máximo de 500 viviendas y otros usos terciarios y de tipo dotacional privado. La edificabilidad resultante es de 0,5091 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## **SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS**

---

En este sector se integrará, con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio, el sistema general nº 7 (Parque principal junto al Huerva).

## **INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

---

Plan parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios del sistema general asignado.

## **CONDICIONES PARTICULARES**

---

Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en el artº 29 de la Ley 5/1999 y de los módulos de reserva indicados en su artº 47, se establecen las siguientes condiciones para el sector:

El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales unifamiliares o colectivos que incluya en el sector, adaptándose a las condiciones que impone su topografía. Se situarán zonas verdes en el borde este del sector, de forma que se garantice la imposibilidad de edificar zonas inundables según anexo hidrológico del PGOU, y que enlacen de modo adecuado con las áreas naturales próximas junto al río. Se cuidará especialmente la perspectiva en la llegada del camino de El Plano al Monasterio de Santa Fe.

El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior y previendo sus conexiones con los sectores nº4 y 5, así como con los suelos urbanos contiguos.

Las propiedades finales del sector quedan obligadas a sufragar la ampliación de la red de abastecimiento (depósitos en camino de Cadrete y conducciones) prevista conjuntamente para los sectores nº 4, 5 y 6, y la U.E. nº 9, en proporción a las respectivas superficies edificables que les

asigna el Plan General. El municipio podrá convenir con los interesados la ejecución directa por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUARTE DE  
HUERVA**

# NORMAS URBANÍSTICAS

---

Olano y Mendo Arquitectos, S.L.

octubre de 2000