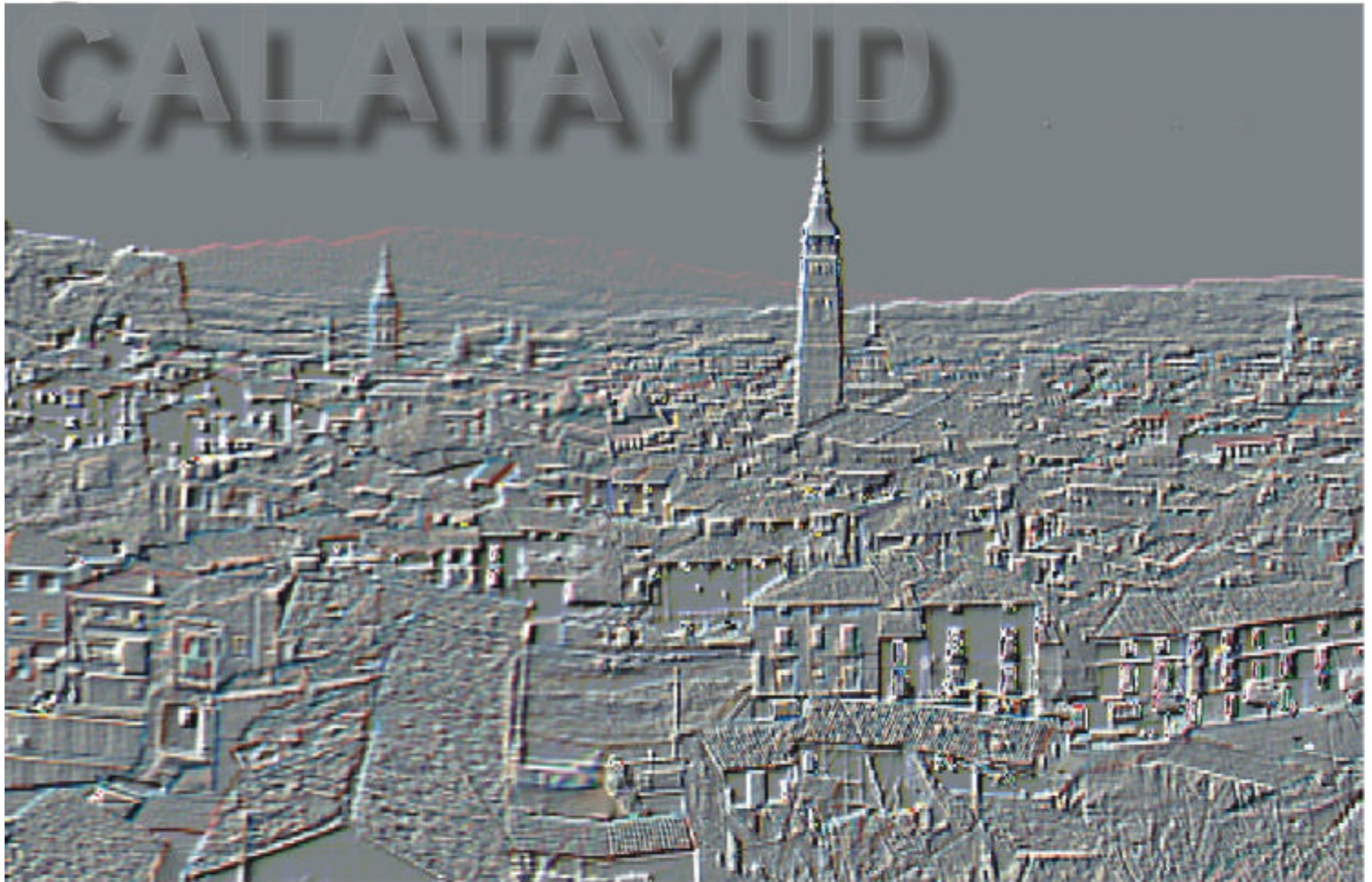




# AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD

## TEXTO REFUNDIDO - REVISION ADAPTACION DEL **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**



### NORMAS Y ORDENANZAS

ARQUITECTO MUNICIPAL: LUIS CARLOS DE BLAS PEREZ

Febrero 1999

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **CAPÍTULO 1.- ÁMBITO Y VIGENCIA.**

Artículo 1º.- Naturaleza jurídica. ....	1
Artículo 2º.- Ámbito territorial de aplicación. ....	1
Artículo 3º.- Vigencia. ....	1
Artículo 4º.- Aplicación e interpretación. ....	1
Artículo 5º.- Legislación urbanística y Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales. ....	2
Artículo 6º.- Revisión. ....	2
Artículo 7º.- Revisión del programa. ....	2
Artículo 8º.- Modificaciones del plan. ....	2
Artículo 9º.- Mediciones definitivas. ....	3
Artículo 10º.- Obligatoriedad. ....	3
Artículo 11º.- Competencia. ....	4
Artículo 12º.- Referencias abreviadas a textos legales. ....	4

### **CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 13º.- Clasificación del suelo. ....	5
Artículo 14º.- Determinaciones en el suelo urbano. ....	5
Artículo 15º.- Determinaciones en el suelo urbanizable. ....	6
Artículo 16º.- Determinaciones en el suelo no urbanizable. ....	7

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS**

### **CAPÍTULO 1.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS**

Artículo 17º.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. ....	7
Artículo 18º.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades. ....	7
Artículo 19º.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. ....	7
Artículo 20º.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos. ....	7
Artículo 21º.- Facultades urbanísticas de la propiedad. ....	8

### **CAPÍTULO 2.- DERECHO A URBANIZAR**

Artículo 22º.- Adquisición del derecho a urbanizar. ....	8
Artículo 23º.- Extinción del derecho a urbanizar. ....	8

### **CAPÍTULO 3.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Artículo 24º.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. ....	9
Artículo 25º.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación. ....	9
Artículo 26º.- Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas. ....	9
Artículo 27º.- Concreción del aprovechamiento urbanístico. ....	9

### **CAPÍTULO 4.- DERECHO A EDIFICAR**

Artículo 28º.- Adquisición del derecho a edificar. ....	10
Artículo 29º.- Ejercicio de la facultad de edificar. ....	10
Artículo 30.- Obligación de edificar. ....	10
Artículo 31º.- Plazos para la edificación. ....	10
Artículo 32º.- Efectos de la extinción del derecho a edificar. ....	10

### **CAPÍTULO 5.- DERECHO A LA EDIFICACIÓN**

Artículo 33º.- Adquisición del derecho a la edificación. ....	11
Artículo 34º.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento. ....	11

Artículo 35º.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento. ....	11
--	----

## **CAPÍTULO 6.- CONSULTA URBANÍSTICA**

Artículo 36º.- Información urbanística. ....	11
Artículo 37º.- Cédula urbanística. ....	12
Artículo 38º.- Información urbanística y enajenación de terrenos. ....	12
Artículo 39º.- Tramitación. ....	12

## **TÍTULO III.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO 1.- FIGURAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 40º.- Programas de actuación urbanística. ....	13
Artículo 41º.- Planes parciales. ....	13
Artículo 42º.- Planes especiales.....	13

### **CAPÍTULO 2.- FIGURAS PARA LLEVAR A LA PRÁCTICA LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 43º.- Estudios de detalle. ....	16
Artículo 44º.- Proyectos de urbanización. ....	16
Artículo 45º.- Proyectos de urbanización de iniciativa privada. ....	19
Artículo 46º.- Espacios libres. ....	20
Artículo 47º.- Infraestructuras básicas. ....	21
Artículo 48º.- Proyecto de edificación. ....	26

## **TÍTULO IV.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 49º.- Ejecución del plan. ....	27
Artículo 50º.- Iniciativa. ....	27
Artículo 51º.- Presupuestos de la ejecución. ....	27
Artículo 52º.- Equidistribución y deberes legales. ....	28
Artículo 53º.- Cesiones obligatorias. ....	28
Artículo 54º.- Obligación de urbanizar. ....	28
Artículo 55º.- Unidades de ejecución. ....	28
Artículo 56º.- Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución. ....	29
Artículo 57º.- Procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución. ....	29
Artículo 58º.- Excepciones a la actuación mediante unidades de ejecución. ....	29

### **CAPÍTULO 2.- ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Artículo 59º.- Sistemas de actuación. ....	29
Artículo 60º.- Elección del sistema de actuación. ....	29
Artículo 61º.- Compensación en determinadas actuaciones. ....	30
Artículo 62º.- Bienes de dominio y uso público existentes. ....	30
Artículo 63º.- Gastos de urbanización. ....	30
Artículo 64º.- Cargas adicionales en el programa de actuación urbanística. ....	31

#### **A). SISTEMA DE COMPENSACIÓN**

Artículo 65º.- Sistema de compensación. ....	31
Artículo 66º.- Junta de compensación. ....	31
Artículo 67º.- Junta de compensación y transmisión de terrenos.....	32

#### **B). SISTEMA DE COOPERACIÓN**

Artículo 68º - Sistema de cooperación y reparcelación. ....	32
Artículo 69º - Gastos de urbanización. ....	33
Artículo 70º - Reparcelación. ....	33
Artículo 71º - Procedimiento para la reparcelación. ....	33
Artículo 72º - Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación. ....	34
Artículo 73º - Extinción o transformación de derechos y cargas. ....	34
Artículo 74º - Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa. ....	35

### **C). SISTEMA DE EXPROPIACIÓN**

Artículo 75º - Expropiación como sistema de actuación. ....	35
---	----

### **CAPITULO 3.- OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES**

Artículo 76.º - Definiciones.....	36
Artículo 77º - Sistemas generales. ....	36
Artículo 78º - Dotaciones locales.....	36

### **TÍTULO V.- REGISTRO DE SOLARES Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA**

Artículo 79º - Incumplimiento de los plazos de edificación.....	36
Artículo 80º - Valoración.....	36
Artículo 81º - Venta forzosa .....	36

### **TÍTULO VI.- LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Artículo 82º - Actos sujetos a licencia municipal. ....	37
Artículo 83º - Licencias de obras de tramitación abreviada. ....	38
Artículo 84º - Sujeción de las licencias a normativa. ....	38
Artículo 85º - Silencio administrativo. ....	38
Artículo 86º - Competencia municipal. ....	38
Artículo 87º - Modificaciones de proyectos. ....	39
Artículo 88º - Parcelaciones. ....	39

### **TÍTULO VII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **CAPÍTULO 1º.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

Artículo 89º - Vigilancia del plan. ....	40
Artículo 90º - Competencia sobre inspección urbanística. ....	40
Artículo 91º - Inspección de obras de nueva planta. ....	40
Artículo 92º - Inspección de obras de ampliación y reforma. ....	41

#### **CAPÍTULO 2.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

Artículo 93º - Definición de infracciones urbanísticas. ....	41
Artículo 94º - Tipificación de las infracciones urbanísticas. ....	41
Artículo 95º - Prescripción. ....	41
Artículo 96º - Criterios para la legalización de urbanizaciones no ajustadas a planeamiento.....	42
Artículo 97º - Responsabilidad. ....	42

### **TÍTULO VIII.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

## **CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES**

Artículo 98º.- Terrenos. ....	43
Artículo 99º.- Edificaciones. ....	45
Artículo 100º.- Tipologías de la edificación. ....	48

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 101º.- Condiciones generales y de zona. ....	49
---	----

## **CAPITULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

Artículo 102º.- Disposiciones geométricas. ....	49
Artículo 103º.- Asignación de tipos de edificación. ....	50
Artículo 104º.- Retranqueos y transformación de volúmenes. ....	50
Artículo 105º.- Parcela mínima edificable. ....	50
Artículo 106º.- Alturas. ....	51
Artículo 107º.- Alturas en edificación abierta y unifamiliar. ....	51
Artículo 108º.- Alturas en patios de parcela. ....	51
Artículo 109º.- Construcciones permitidas por encima de la altura. ....	51
Artículo 110º.- Alturas libres de pisos. ....	52
Artículo 111º.- Fondos máximos edificables. ....	52
Artículo 112º.- Sótanos y semisótanos. ....	52
Artículo 113º.- Entreplantas. ....	52
Artículo 114º.- Medida de la edificabilidad. ....	53
Artículo 115º.- Patios de manzana. ....	53
Artículo 116º.- Patios de parcela. ....	54
Artículo 117º.- Patios de luces. ....	54
Artículo 118º.- Patios cerrados. ....	54
Artículo 119º.- Patios abiertos. ....	55
Artículo 120º.- Cerramientos de patios. ....	55
Artículo 121º.- Cubiertas en patios. ....	55
Artículo 122º.- Accesos a los patios. ....	55
Artículo 123º.- Portales y zaguanes. ....	55
Artículo 124º.- Escaleras. ....	55
Artículo 125º.- Entrantes, salientes y vuelos. ....	56
Artículo 126º.- Impostas y molduras. ....	57
Artículo 127º.- Miradores. ....	57
Artículo 128º.- Huecos en planta baja. ....	57
Artículo 129º.- Faroles, anuncios. ....	57
Artículo 130º.- Toldos y marquesinas. ....	58
Artículo 131º.- Servidumbres urbanas. ....	58
Artículo 132º.- Retranqueos y cerramientos. ....	58
Artículo 133º.- Parcelas afectadas por determinaciones diferentes. ....	58
Artículo 134º.- Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación. ....	58

## **CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

Artículo 135º.- Criterios de aplicación. ....	59
Artículo 136º.- Simultaneidad y compatibilidad de usos. ....	59
Artículo 137º.- Intercambio de usos de equipamiento urbano. ....	59
Artículo 138º.- Clases de usos. ....	59
Artículo 139º.- Usos según su titularidad. ....	60
Artículo 140º.- Usos por zonificación. ....	60
1.- Usos permitidos. ....	60
2.- Usos prohibidos. ....	61
3.- Usos tolerados. ....	61
4.- Usos provisionales. ....	61
5.- Usos fuera de ordenación. ....	62
Artículo 141º.- Residencial. ....	62

1.- Vivienda. ....	62
2.- Residencial comunitario. ....	63
3.- Residencial móvil. ....	63
Artículo 142º.- Comercial. ....	64
Artículo 143º.- Oficinas. ....	66
Artículo 144º.- Productivo. ....	67
1.- Artesanía y talleres. ....	67
2.- Industrial. ....	68
3.- Garajes-aparcamiento. ....	76
4.- Servicios del automóvil. ....	81
Artículo 145º.- Equipamiento. ....	82
1.- Docente. ....	82
2.- Sanitario. ....	82
3.- Asistencial. ....	83
4.- Socio-cultural y Espectáculos. ....	83
5.- Deportivo. ....	84
6.- Servicios públicos. ....	84
7.- Instalaciones militares. ....	84
8.- Servicios en polígonos industriales. ....	84
Artículo 146º.- Instalaciones especiales. ....	85
1.- Infraestructuras. ....	85
2.- Zonas ferroviarias. ....	85
3.- Centros emisores. ....	85
4.- Instalaciones funerarias. ....	85
Artículo 147º.- Zonas verdes y espacios libres. ....	85
Artículo 148º.- Red viaria. ....	85

#### **CAPÍTULO 5.- CONDICIONES GENERALES SOBRE DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO.**

Artículo 149º.- Aplicación y desarrollo. ....	86
Artículo 150º.- Situación de las dotaciones. ....	86
Artículo 151º.- Condiciones de los accesos. ....	87
Artículo 152º.- Condiciones de las dotaciones según su uso. ....	87
Artículo 153º.- Reducción y exención de las dotaciones. ....	89
Artículo 154º.- Ampliación de las dotaciones. ....	90
Artículo 155º.- Desarrollo en ordenanzas. ....	90

#### **CAPÍTULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**

Artículo 156º.- Responsabilidad del Ayuntamiento. ....	90
Artículo 157º.- Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras. ....	90
Artículo 158º.- Nuevas construcciones en áreas consolidadas de la ciudad. ....	91
Artículo 159º.- Nuevas construcciones en áreas de nueva ordenación. ....	91
Artículo 160º.- Tratamiento de fachadas. ....	92
Artículo 161º.- Depósitos de abastecimiento de agua potable y casetas de transformadores de electricidad. ....	93
Artículo 162º.- Adecuación de las obras de reforma o rehabilitación de un edificio. ....	93
Artículo 163º.- Composición. ....	93
Artículo 164º.- Cubiertas. ....	94
Artículo 165º.- Tendidos de cables aéreos o adosados a fachadas. ....	94
Artículo 166º.- Armonía de las construcciones. ....	95
Artículo 167º.- Adaptación al ambiente. ....	95

#### **CAPÍTULO 7.- COMODIDAD, HIGIENE Y CALIDAD.**

Artículo 168º.- Condiciones de diseño, higiene y calidad. ....	95
Artículo 169º.- Condiciones de habitabilidad en las obras de rehabilitación. ....	97
Artículo 170º.- Seguridad en la evacuación de edificios. ....	97
Artículo 171º.- Normas técnicas de calidad en la construcción. ....	97
Artículo 172º.- Ascensores. ....	101

## **CAPÍTULO 8.- SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.**

Artículo 173º.- Deber de conservación. ....	101
Artículo 174º.- Órdenes de ejecución de obras por motivos turísticos o culturales. ....	102
Artículo 175º.- Edificios ruinosos. ....	102
Artículo 176º.- Derribos. ....	104
Artículo 177º.- Apeos. ....	105
Artículo 178º.- Vallado de obras. ....	105
Artículo 179º.- Construcciones provisionales. ....	106
Artículo 180º.- Maquinaria e instalaciones auxiliares de obras. ....	106
Artículo 181º.- Cerramientos de solares. ....	106

## **CAPITULO 9º.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS Y SU REGULACIÓN.**

Artículo 182º.- División del suelo urbano. ....	106
Artículo 183º.- Ordenanza 1ª . Edificación cerrada en el casco antiguo. ....	107
Artículo 184º.- Ordenanza 2ª . Edificación cerrada de barrios. ....	107
Artículo 185º.- Ordenanza 3ª . Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión. ....	109
Artículo 186º.- Ordenanza 4ª . Edificación residencial en el ensanche. ....	112
Artículo 187º.- Ordenanza 5ª . Edificación abierta. ....	114
Artículo 188º.- Ordenanza 6ª . Edificación unifamiliar. ....	117
Artículo 189º.- Ordenanza 7ª . Edificación para usos terciarios. ....	120
Artículo 190º.- Ordenanza 8ª . Industria en manzana exclusiva.....	122
Artículo 191º.- Ordenanza 9ª . Industria en general. ....	124
Artículo 192º.- Ordenanza 10ª . Equipamiento urbano. ....	127
Artículo 193º.- Ordenanza 11ª . Instalaciones especiales. ....	137
Artículo 194º.- Ordenanza 12ª . Zonas verdes. ....	141
Artículo 195º.- Ordenanza 13ª . Red viaria. ....	143

## **CAPITULO 10.- OTROS AMBITOS URBANOS**

Artículo 196º.- Ambito y régimen urbanístico del área de Marivella .....	144
Artículo 197º.- Ambito y Régimen urbanístico del área de Margarita-1ª .....	144
Artículo 198º.- Ambito y régimen urbanístico del área industrial de junto a cuadras de Esteras y Frente al Cementerio.....	145

## **TÍTULO IX.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

### **CAPÍTULO 1º.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

Artículo 199º.- Definición y delimitación. ....	145
Artículo 200º.- Desarrollo, limitaciones y ejecución. ....	145
Artículo 201º.- Concursos para la formulación y la ejecución de programas de actuación urbanística. ....	145
Artículo 202.- Adjudicación. ....	146
Artículo 203º.- Redacción del programa de actuación urbanística. ....	146
Artículo 204º.- Formulación y ejecución directa de los programas de actuación urbanística..	146
Artículo 205º.- Formulación directa. ....	147
Artículo 206º.- Ejecución de los programas de actuación urbanística. ....	147
Artículo 207º.- Utilidad pública y necesidad de ocupación. ....	147

### **CAPÍTULO 2.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO EN ÁREAS Y SU REGULARIZACIÓN.**

Artículo 208 º.- Determinaciones para el Suelo Urbanizable No Programado. ....	147
--	-----

## **TÍTULO X.- SUELO NO URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO 1º.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

Artículo 209º.- Ámbito territorial y aplicación. ....	155
Artículo 210º.- Objeto. ....	155
Artículo 211º.- Tipos de suelo no urbanizable. ....	155
Artículo 212º.- Prohibiciones y autorizaciones. ....	155
Artículo 213º.- Parcela mínima. ....	156
Artículo 214º.- Sujeción a licencia. ....	156
Artículo 215º.- Planes especiales de protección. ....	156

### **CAPÍTULO 2º.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACIÓN.**

Artículo 216º.- Definición de núcleo de población. ....	157
Artículo 217º.- Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable. ....	157

### **CAPÍTULO 3º.- ÁREAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

Artículo 218º.- Delimitación de áreas y elementos a proteger. ....	157
Artículo 219º.- Protección del entorno de las murallas de la ciudad antigua. ....	158
Artículo 220º.- Protección de yacimientos arqueológicos. ....	158
Artículo 221º.- Protección del paisaje y vistas de interés. ....	158
Artículo 222º.- Protección forestal y del arbolado. ....	159
Artículo 223º.- Cañones del Río Jalón. ....	159
Artículo 224º.- Protección de terrenos de regadío. ....	160

### **CAPÍTULO 4º.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 225º.- Condiciones generales. ....	160
Artículo 226º.- Condiciones de volumen e higiene. ....	160
Artículo 227º.- Condiciones estéticas. ....	161
Artículo 228º.- Condiciones de uso. ....	161

### **CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES PARTICULARES DE TRAMITACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 229º.- Información previa. ....	162
Artículo 230º.- Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones e instalaciones autorizadas. ....	162
Artículo 231º.- Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones destinadas a viviendas. ....	163
Artículo 232º.- Tramitación de solicitudes de información previa para edificaciones e instalaciones de interés social. ....	164
Artículo 233º.- Solicitudes de licencias de construcción en suelo no urbanizable. ....	165

## **TÍTULO XI.- NORMAS DE PROTECCIÓN.**

### **CAPITULO 1 . PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

#### **A.- NORMAS**

Artículo 234º.- Protección histórico-artística, monumental y estética. ....	165
Artículo 235º.- Normas de conservación de valores arqueológicos. ....	174

#### **B.- CATÁLOGO**

Artículo 236º.- Relación de los edificios, conjuntos y espacios. ....	177
Artículo 237º.- Yacimientos arqueológicos. ....	177

**CAPITULO 2 . PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.**

Artículo 238º.- Protección de los cauces, riberas y márgenes fluviales. ....	178
--	-----

**CAPITULO 3 . PROTECCIÓN DE RED DE COMUNICACIONES.**

Artículo 239º.- Protección de carreteras. ....	179
Artículo 240º.- Protección de ferrocarriles. ....	180
Artículo 241º.- Zonas no edificables. ....	180
Artículo 242º.- Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas en la materia.	180
Artículo 243º.- Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la energía (ruidos y vibraciones). ....	180

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

<b>ÚNICA</b> .....	180
--------------------	-----

**TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO 1.- ÁMBITO Y VIGENCIA**

**ARTÍCULO 1º.- NATURALEZA JURÍDICA.**

El presente Plan general municipal de ordenación constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Calatayud y, como tal, define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

Las condiciones a que han de ajustarse todos los actos que se articulan en el presente Plan, se regulan en los siguientes documentos de proyecto:

- 1.- Memoria justificativa y estudios complementarios
- 2.- Planos de información.
- 3.- Planos de ordenación urbanística del territorio.
- 4.- Normas urbanísticas.
- 5.- Programa de actuación.
- 6.- Estudio económico y financiero.

**ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.**

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

El Centro Histórico de Calatayud según la delimitación recogida en el Plan Especial del Centro Histórico, se regirá por la Ordenanza Especial. En todos aquellos aspectos no regulados específicamente por la misma, serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Edificación.

**ARTÍCULO 3º.- VIGENCIA.**

El Plan general municipal entrará en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

**ARTÍCULO 4º.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.**

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

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

- La unidad y coherencia de éstos entre sí como integrantes del Plan.
- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En las determinaciones gráficas contradictorias, prevalecerán las reflejadas en los planos de escala menor o de carácter más específico.

En cuanto a cuantificaciones numéricas reflejadas en planos y memoria prevalecerán las señaladas en los planos.

Como expresión escrita de la normativa para la ordenación del Municipio, las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando, no obstante lo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la adecuada proporción entre aprovechamientos edificatorios y dotacionales, a la calidad del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

**ARTÍCULO 5º.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS PROVINCIALES.**

Las Normas Subsidiarias y Complementarias del ámbito provincial de Zaragoza, se aplicarán para complementar el Plan General en todo aquello que sea congruente con sus determinaciones, teniendo el mismo rango jerárquico del Plan al que complementan, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 88.2 y 89.2 del Reglamento de Planeamiento de 1.978. Los conflictos que pudieran surgir entre las Normas Provinciales y las Municipales se resolverán a favor de estas últimas, siempre que con ello se respete la legalidad vigente.

**ARTÍCULO 6º.- REVISIÓN.**

1.- Se establece como plazo máximo para la revisión del Plan General el de doce años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concorra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente, o cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma ordene motivadamente la revisión del mismo cuando las circunstancias lo exigieren, previa audiencia de las Entidad local afectada, acordando lo procedente en cuanto a la redacción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976.

2.- Procederá la revisión del Plan cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a). El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.
- b). Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- c). Cuando el Plan resulte afectado por un Plan director territorial de coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de este último.
- d). Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el propio agotamiento de la capacidad del Plan.

3.- La revisión podrá determinar la sustitución del presente Plan General.

**ARTÍCULO 7º.- REVISIÓN DEL PROGRAMA.**

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Programa de Actuación contenido en el Plan General se revisará cada cuatro años.

2.- Dicha revisión se aprobará por el Ayuntamiento, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el “Boletín Oficial” de la Provincia, salvo que supusiera modificación de la clasificación del suelo urbanizable programado, en cuyo caso deberá completarse con las determinaciones y documentos exigidos para este tipo y categoría de suelo y sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento para las modificaciones de los planes.

3.- En todo caso, dichas modificaciones no podrán suponer incremento del suelo urbanizable programado, salvo que se hubieran cumplido las previsiones del programa de actuación para ese cuatrienio en sus dos terceras partes.

**ARTÍCULO 8º.- MODIFICACIONES DEL PLAN.**

En los demás supuestos la alteración de las determinaciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan general.

Dichas modificaciones se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a). Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación, debiendo contener el grado de precisión del propio Plan general.
- b). Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable programado, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio excluyendo los planes parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan general.
- c). Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- d). Todo el suelo del Plan vigente que tiene la calificación de equipamiento urbano y que, por la revisión del Plan general, consolida su calificación, así como el que lo reciba en virtud de la revisión del Plan, estarán condicionados a cumplir el objetivo para el que fueron zonificados, no pudiendo dárseles un destino distinto de los asignados para equipamiento urbano: docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, deportivo o servicios públicos.
- e). Si la modificación de los Planes y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

### **ARTÍCULO 9º.- MEDICIONES DEFINITIVAS.**

Previamente a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas.

La edificabilidad y número de viviendas definitivas serán las resultantes de aplicar las condiciones de zona a la superficie definitiva de cada una.

### **ARTÍCULO 10º.- OBLIGATORIEDAD.**

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

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

2.- El Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables de la Ley de Expropiación Forzosa, para obras o usos de carácter temporal o provisional, cuando se encuentran en disconformidad con las previsiones del Plan, siempre que no dificulten la futura ejecución del mismo y se justifique la ocupación en la existencia de un interés social o utilidad pública de carácter transitorio.

3.- La obligatoriedad del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas en la legislación urbanística.

4.- Con carácter excepcional, y siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, podrá el Ayuntamiento, previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, autorizar usos y obras de carácter provisional que no se hallen previstos por el Plan, debiendo justificarse el cumplimiento de los citados requisitos y el carácter temporal de los usos y obras.

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- a). No dificultar la normal ejecución de las determinaciones del Plan.
- b). Su provisionalidad.
- c). La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizados en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo la inmediata demolición, si así se hubiere acordado, sin derecho a indemnización.
- d). Será requisito imprescindible para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

### **ARTÍCULO 11º.- COMPETENCIA.**

1.- El desarrollo del presente Plan general, a través de los instrumentos jurídico urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.

2.- Corresponderá a los distintos departamentos ministeriales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

3.- Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación en la forma y con los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4.- También podrán los particulares promover planes de ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan general.

### **ARTÍCULO 12º.- REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.**

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

- Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo, o TRLS: RD 1346/76, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamento de Planeamiento, o RP.: Al Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamento de Disciplina Urbanística, o RDU.: Al Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamento de Gestión Urbanística, o RGU.: Al Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o RAMINP.: Al Decreto 2.414/1.961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y Orden de 15 de marzo de 1.963 sobre instrucciones para su aplicación.
- Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

## **CAPÍTULO 2.- CLASIFICACION DEL SUELO**

### **ARTÍCULO 13º.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

El término municipal de Calatayud se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos de proyecto denominado “clasificación del suelo” a las siguientes escalas:

- Para todo el territorio municipal: E = 1:25.0000 y E = 1:10.000 en el ámbito que abarca.
- Para el ámbito del núcleo urbano de Calatayud y sus áreas de expansión: E = 1:10.000 y 1:2.000.
- Para el ámbito de los núcleos urbanos de Embid de la Ribera, Huermeda y Torres y sus áreas de expansión: E = 1:2.000.
- Para el núcleo de Marivella: E = 1:5.000

### **ARTÍCULO 14º.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO.**

Constituyen el suelo urbano:

- a).- Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento general establece.
- b).- Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Para el suelo clasificado como urbano por el Plan, se delimita su perímetro para cada uno de los núcleos urbanos existentes en el término municipal, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

1.- Zonificación del suelo con destino a:

- a). Red viaria pública y aparcamientos públicos y privados, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.
- b). Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de dominio y uso público.
- c). Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
- d). Templos, centros docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e). Edificación privada.

2.- Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para las áreas remitidas a planeamiento especial, bastará con el señalamiento de los usos y niveles de intensidad.

3.- Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

4.- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

5.- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

6.- Delimitación de las áreas en las que se prevean operaciones de protección o reforma, saneamiento y urbanización que requieran la formulación de un plan especial de este carácter.

7.- Delimitación de unidades de ejecución en las que sea procedente la gestión por el sistema de compensación para el reparto de beneficios y cargas resultantes de la ordenación.

Estas determinaciones, reguladas en el Título VIII de estas normas, quedan grafiadas en las hojas de planos de proyecto denominadas “usos pormenorizados del suelo”, a las escalas siguientes:

- Núcleo Calatayud, escala 1:2000.
- Núcleo Embid de la Ribera, escala 1:2000.
- Núcleo Huérmeda, escala 1:2000.
- Núcleo Torres, escala 1:2000.
- Núcleo Marivella, escala 1:5000.

#### **ARTÍCULO 15º.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.**

1.- Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan general municipal declara aptos, en principio, para ser urbanizados.

2.- Dentro del suelo urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a). Suelo programado, constituido por aquél cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio Plan.
- b). Suelo no programado, integrado por el que sólo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

3.- Para el Suelo Urbanizable Programado se establecen las siguientes determinaciones:

- a). Desarrollo de los sistemas de estructura general de ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.
- b). Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan dentro de cada sector, en función del uso y tipología característicos.
- c). Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- d). División del territorio en sectores para el desarrollo en planes parciales, de acuerdo con el programa de actuación del propio Plan.
- e). Fijación del aprovechamiento tipo de cada sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico.
- f). Ponderación relativa de los usos y tipología característica y de los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas del sector.
- g). Criterios de asignación y ubicación del equipamiento urbano, de acuerdo con las características asignadas al sector.

4.- Para el Suelo Urbanizable No Programado se establecen las siguientes determinaciones:

- a). Carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados a cada área.
- b). Señalamiento de los usos que sean incompatibles dentro de cada área con los previstos en las distintas clases de suelo, con la estructura urbanística y el modelo propuesto por el Plan.
- c). Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

Estas determinaciones, reguladas en el Título IX de estas normas, quedan reflejadas en los planos correspondientes.

**ARTÍCULO 16º.- DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

El resto del territorio, no clasificado como urbano o urbanizable, se declara como Suelo No Urbanizable delimitando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Sus determinaciones, reguladas en el Título X de estas normas, quedan grafadas en la hoja de planos del proyecto denominadas “suelo no urbanizable”. Ámbitos de protección a escala 1:25.000.

**TÍTULO II.- RÉGIMEN DE ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS.**

**CAPÍTULO 1.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 17º.- INCORPORACIÓN AL PROCESO URBANIZADOR Y EDIFICATORIO.**

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

**ARTÍCULO 18º.- DEBERES LEGALES PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES.**

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a). Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b). Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c). Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d). Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e). Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

**ARTÍCULO 19º.- DEBERES LEGALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2.- El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 20º.- ENAJENACIÓN DE FINCAS Y DEBERES URBANÍSTICOS.**

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

#### **ARTÍCULO 21º.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD.**

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a). A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiriera la condición de solar.
- b). Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados en la legislación urbanística.
- c). A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d). A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación o planeamiento urbanísticos aplicables.

### **CAPÍTULO 2.- DERECHO A URBANIZAR**

#### **ARTÍCULO 22º.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.**

1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

2.- El instrumento de planeamiento a que se refiere el apartado anterior será:

- a). En suelo urbano: Plan General y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.
- b). En suelo urbanizable programado: Plan General y Plan Parcial.
- c). En suelo urbanizable no programado: Plan General, Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

3.- El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

4.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación, cuando así lo establezca la legislación o el planeamiento urbanísticos, de estudio de detalle, proyecto de urbanización u otro instrumento previsto y regulado en aquélla.

#### **ARTÍCULO 23º.- EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR.**

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizare en los plazos establecidos con los efectos previstos en el art. 119.4 y 124.2 del TRLS. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

**CAPÍTULO 3.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO****ARTÍCULO 24º.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

**ARTÍCULO 25º.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.****1.- Suelo Urbanizable.**

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del sector o ámbito correspondiente.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del sector o ámbito correspondiente.

**2.- Suelo Urbano.**

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 % del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento, salvo disposición de la Comunidad Autónoma.

3.- El aprovechamiento medio se calculará en la forma establecida por la legislación urbanística.

**ARTÍCULO 26º.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 24 de estas normas.

2.- En defecto de previsión de plazos por el planeamiento urbanístico aplicable el plazo será de cuatro años a contar desde la aprobación de dicho planeamiento, en suelo urbano, y desde la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución, en suelo urbanizable.

3.- Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 24 de las presentes normas, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

4.- A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal, o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

5.- Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

**ARTÍCULO 27º.- CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

- a). Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:
- 1.º Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
  - 2.º - Compensación económica sustitutiva.
- b). En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:
- 1.º - Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, con los límites y en la forma prevista por la legislación urbanística.

#### **CAPÍTULO 4.- DERECHO A EDIFICAR**

##### **ARTÍCULO 28º.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.**

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su venta forzosa en la forma y con los efectos previstos en la legislación urbanística.

##### **ARTÍCULO 29º.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.**

El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a los artículos 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística con los requisitos de licencia regulados en el Título VI de estas normas.

##### **ARTICULO 30º.- OBLIGACION DE EDIFICAR.**

Los propietarios de solares y construcciones ruinosas deberán emprender la edificación en el plazo de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar o desde que adquiera firmeza la declaración de ruina.

Dicho plazo no se alterará aunque durante el mismo se efectúen transmisiones de dominio, no obstante, el plazo podrá prorrogarse por el Ayuntamiento mediante resolución motivada cuando exista causa justificada para ello.

##### **ARTÍCULO 31º.- PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN.**

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, que son de 1 año para el inicio de obras, de 6 meses como interrupción máxima y de 2 años para su finalización. No obstante podrá prorrogarse cualquiera de los dos últimos plazos, a solicitud justificada del interesado, por un plazo máximo global de 6 meses.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

##### **ARTÍCULO 32º.- EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.**

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

La Administración acordará su venta forzosa conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

**CAPÍTULO 5.- DERECHO A LA EDIFICACIÓN****ARTÍCULO 33º.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN.**

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

**ARTÍCULO 34º.- EDIFICACIÓN SIN LICENCIA E INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.**

1.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

**ARTÍCULO 35º.- EDIFICACIÓN SIN LICENCIA COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento, puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo que establezca la legislación urbanística aplicable, o, en su defecto, en el de dos meses a contar desde el requerimiento, con apercibimiento de demolición en caso de no legalizarse la obra.

**CAPÍTULO 6.- CONSULTA URBANÍSTICA.****ARTÍCULO 36 º.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, y de cualquier asunto relacionado con planes, proyectos, actuaciones urbanísticas y normas urbanísticas.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes y expresará el régimen, aprovechamiento y demás condiciones urbanísticas aplicables a una finca o sector.

El examen visual de los planos, trazados o documentos del planeamiento oficial se efectuará en las dependencias que al efecto se disponga en el Ayuntamiento.

La obtención de copias de planos parcelarios o trazados oficiales serán facilitados en el plazo máximo de quince días.

Las informaciones por escrito, copias de planos u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

**ARTÍCULO 37º.- CÉDULA URBANÍSTICA.**

1.- La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con los Planes vigentes de ordenación.

2.- En la solicitud de la cédula urbanística se acompañará debidamente firmado un croquis de la parcela, a escala mínima 1:500, debidamente acotado para definirla geométricamente, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada. A tales efectos bastará una copia del plano catastral donde figure la finca de referencia.

3.- La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de un mes.

**ARTÍCULO 38º.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS.**

1.- El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.

2.- En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3.- En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

4.- La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

5.- La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

**ARTÍCULO 39º.- TRAMITACIÓN.**

Las peticiones que se formulen sobre información urbanística deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario, dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

La instancia deberá contener al menos las siguientes indicaciones:

- a). Nombre, apellidos y domicilio del interesado y en su caso, además, de las personas que lo representen.
- b). Descripción documentada de derecho e interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c). Situación de la finca e índole de la información que se solicita.
- d). Descripción de la información que se solicita.
- e). Lugar, fecha y firma.

**TÍTULO III.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL****CAPÍTULO 1.- FIGURAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

El desarrollo de las previsiones de planeamiento definidas por el Plan general se desarrollarán a través de Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, con el alcance y contenido reflejado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

**ARTÍCULO 40º.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

1.- La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con el Plan General Municipal, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

- a). Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- b). Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.
- c). Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- d). División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

3.- Los Programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos:

- a). Memoria que refleja la información urbanística utilizada.
- b). Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.
- c). Planos de ordenación.
- d). Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes parciales.
- e). Plan de Etapas.
- f). Estudio económico-financiero.

**ARTÍCULO 41º.- PLANES PARCIALES.**

1.- Objeto.

Tendrán como objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores contiguos completos, el Plan General, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística.

Los Planes Parciales en ningún caso podrán modificar las determinaciones del Plan General.

2.- Contenido.

1).- En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, debiendo respetar las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establezca para cada sector el Plan general.

En las urbanizaciones de iniciativa particular se justificará documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

2).- Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

- a). Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- b). Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c). Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas

reservas, será como mínimo de 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 % de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques. Las superficies mínimas señaladas en este apartado deberán ser de dominio y uso público.

d). Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes en la proporción mínima de 10 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial si no se hubiera determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.

e). Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f). Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

g). Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h). Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i). Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3).- Respecto de las dotaciones señaladas en las letras c), d) y e) del número anterior, el Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

4).- Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra e) del número segundo de este apartado, las relaciones entre éstas y las correspondientes a las letras c) y d) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En casos excepcionales, el órgano competente de la respectiva Comunidad Autónoma podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo aconsejen.

5).- Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

### 3.- Formación y aprobación.

Se ajustará a lo prevenido en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

## **ARTÍCULO 42º.- PLANES ESPECIALES.**

### 1.- Objeto.

En desarrollo de las previsiones del Plan general, en el ámbito y con los objetivos y determinaciones que aquel establezca, podrán redactarse planes especiales.

### 2.- Contenido.

En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento, y desarrollará, en su caso, las determinaciones y requisitos que establezca en ámbito y contenido el Plan general.

3.- Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

4.- Planes Especiales. Clases.

1.- Sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a). Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- b). Ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c). Cualesquiera otras finalidades análogas.

2.- En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a). Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel del Plan General.
- b). Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c). Reforma interior en suelo urbano.
- d). Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- e). Saneamiento de las poblaciones.
- f). Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g). Cualesquiera otras finalidades análogas.

3.- Cuando el Plan General no contuviese las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a). Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b). Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

4.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan de Ordenación correspondiente; y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planes y normas correspondientes.

5.- En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General Municipal, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

5.- Planes Especiales de Reforma Interior.

1.- Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a). Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de

circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b). Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2.- Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de reforma interior a que se refiere la letra b) del número 1, contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

## **CAPÍTULO 2.- FIGURAS PARA LLEVAR A LA PRÁCTICA LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones del Plan, y de los planes parciales o especiales, se redactarán los estudios de detalle, proyectos de urbanización y de edificación.

### **ARTÍCULO 43º.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

#### **1.- Objetivo.**

Podrán formularse estudios de detalle con las finalidades y limitaciones establecidas en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

#### **2.- Contenido.**

1). En su contenido y documentación se atenderá a lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse el cumplimiento de los apartados 3, 4, 5 y 6 del artículo 65 del mencionado reglamento.

En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

2). Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

- a.- El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b.- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3). Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2).

#### **3.- Formación y aprobación.**

Se ajustará a lo prevenido en la legislación vigente en el momento de su redacción.

**ARTÍCULO 44º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.****1.- Finalidad y competencia.**

Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, en suelo urbano, las previsiones de urbanización del Plan General o de los Planes Especiales de Reforma Interior, cuando sean necesarios, y en suelo urbanizable, las previsiones de urbanización de los planes parciales.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

En actuaciones asistemáticas, podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

Cuando las obras abarquen la totalidad de los servicios que se mencionan en el apartado 2 de este artículo, o tengan por objeto la ejecución de sistemas generales cuando no se opte por su desarrollo mediante Plan Especial, se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización.

**2.- Contenido.**

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento.

No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Los proyectos de urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para la ejecución de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Jardinería en el Sistema de espacios libres.
- Telefonía.

Se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2 del Reglamento de Planeamiento de 1.978 (redes de conducción de gas, etc.) cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, a cargo de su promotor, el enlace de los servicios urbanísticos que se proyectan con los generales de la ciudad exteriores a la actuación, y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Igualmente deberán resolver el tratamiento de las redes generales que, aún sin prestar servicio al ámbito, generan afecciones o servidumbres en el mismo.

### 3.- Documentación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes documentos:

- a.- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b.- Planos de información, plano topográfico con curvas de nivel cada 50 cms., y de situación en relación con el conjunto urbano y en especial con todas las redes existentes, detallando los puntos y características de posible conexión.
- c.- Planos de proyecto, a escala mínima 1:500, y de detalle.
- d.- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, de acuerdo con la normativa de las compañías concesionarias de servicios.
- e.- Mediciones.
- f.- Cuadros de precios unitarios y descompuestos.
- g.- Presupuesto.

Los Proyectos de Urbanización habrán de cumplir la normativa prevista al respecto de la supresión de barreras arquitectónicas, regulada en el Decreto 89/1.991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón (B.O.A. 29 de abril de 1.991).

En relación a la actividad de movimiento de tierras habrá de atenderse, en cuanto a la evaluación del impacto ambiental y la restitución del medio, a lo previsto en el Real Decreto núm. 1131/1.988, de 30 de septiembre de 1.988, que aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1.986, de 28 de junio de 1.986, de Evaluación del Impacto Ambiental.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

### 4.- Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

No podrá procederse a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización sin contar con la previa autorización o informe favorable de las Administraciones competentes.

El Ayuntamiento deberá dar cuenta de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

### 5.- Conservación de los servicios.

El proyecto incluirá necesariamente previsiones para la conservación y mantenimiento periódico de los servicios, instalaciones y arbolado.

En los Proyectos de Urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo o entidad encargados de la conservación, explotación y mantenimiento de los servicios urbanos, respecto a lo cual habrá de atenderse a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los términos siguientes:

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

No obstante lo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En este supuesto, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de conservación y mantenimiento, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

#### 6.- Inspección de obras.

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia oficial del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en relación con las obras y servicios que deban pasar, en su día, al Ayuntamiento para su conservación, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e, incluso, si no se atendieran las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por alteración sustancial del proyecto definitivamente aprobado, o por incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

#### 7.- Recepción de las obras y plazo de garantía.

A la terminación de la obra se redactará por el Técnico Municipal el dictamen correspondiente, que será elevado al Ayuntamiento para que acuerde, si procede, su recepción provisional.

A partir de la recepción provisional comenzará el plazo de garantía, que será de 1 año, durante el cual la conservación de la obra correrá a cargo del contratista.

Al final del plazo de garantía se redactará el dictamen oportuno, que será elevado al Ayuntamiento para que, si procede, acuerde la recepción definitiva y la incorporación de la urbanización a los servicios de la ciudad.

### **ARTÍCULO 45º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PRIVADA.**

Cuando el proyecto de urbanización sea de iniciativa privada, además de lo señalado en el artículo anterior, se acompañará la documentación siguiente:

- a.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b.- Relación de propietarios afectados.
- c.- Modo de ejecución de las obras de urbanización propuestas y previsiones sobre la futura conservación de las mismas, con indicación de los compromisos que se hubiera de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de los solares.

- d.- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.
- e.- Garantía del exacto cumplimiento de todos los compromisos, especialmente de los relativos a la observancia de las condiciones impuestas por el Ayuntamiento para desarrollo de lo autorizado. Dicha garantía en el caso de actuaciones asistemáticas, se establece en presentación de aval bancario por el importe del 50% del presupuesto de contrata de las obras contenidas en el proyecto. En el caso de actuaciones sistemáticas deberá acreditarse, mediante certificación Registral, la anotación de la afección de cada finca al pago del total de los costes de urbanización.

Las obras de urbanización podrán ser ejecutadas por los propietarios afectados que soliciten licencia para la edificación y afiancen la ejecución simultánea con ésta, en los términos previstos en la legislación del suelo.

En el escrito de solicitud de licencia de edificación, el propietario se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que esté realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento todos los servicios.

La Memoria deberá concretar especialmente el plan de obra, en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades que se prevean de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los Servicios Técnicos Municipales puedan establecer con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la Ciudad.

La documentación técnica del proyecto incorporará las Normas Municipales que procedan al respecto, y los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente por causas justificadas otras soluciones.

En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicando las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán los efectos sobre las servidumbres de paso o los accesos existentes, entre ellos la incidencia de las rasantes respecto a los umbrales de dichos accesos.

En todo caso será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, previamente a cualquier trámite administrativo derivado de la finalización de las obras.

#### **ARTÍCULO 46º.- ESPACIOS LIBRES.**

##### 1.- Públicos.

- a). Los espacios libres públicos deberán estar dotados de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, sistema de riego, vegetación, y mobiliario.
- b). Los espacios libres públicos resultantes de la ejecución del planeamiento, que han de pasar a formar parte de los espacios libres públicos de la Ciudad por cesión al Ayuntamiento, serán de mantenimiento y uso de los propietarios particulares hasta que el Ayuntamiento se haga cargo de ellos, en cuyo momento la conservación y mantenimiento será a su costa. No obstante quedarán sujetos los propietarios de los terrenos, a dicha obligación cuando así se imponga por el Plan, o se acuerde por las partes, integrándose los propietarios en una Entidad Urbanística de Conservación.

##### 2.- Privados.

Los terrenos de propiedad particular destinados a espacios libres privados así calificados por el Plan, deberán estar dotados de las instalaciones necesarias de pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y vegetación, en función de sus características. Su establecimiento y conservación en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, correrá en todo caso a cargo de los titulares de derechos reales sobre los mismos, respondiendo solidariamente al respecto. En caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los estatutos de la comunidad.

Los mencionados espacios libres deberán quedar diferenciados de los pertenecientes a la vía pública por medio del señalamiento material de su perímetro en la forma que determine el Ayuntamiento, salvo que se proceda a su cerramiento por la propiedad o se sitúen a distinta rasante del espacio público circundante.

En el ejercicio de la función de policía urbana, la Alcaldía podrá sancionar con multa, en la cuantía máxima autorizada por la Ley, la infracción de lo dispuesto en este apartado, y requerir a los propietarios afectados para que, en el plazo que al efecto se señale, establezcan o reparen las instalaciones de dichos espacios libres. Si este requerimiento no fuera atendido, la Corporación Municipal podrá acordar la ejecución de las obras necesarias por cuenta de los interesados, y exigir por anticipado y, en su caso, por el procedimiento de apremio, el importe íntegro de aquéllas.

#### **ARTÍCULO 47º.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta las normativas aplicables en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad, etc., de las obras comprendidas en ellos. Deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### 1.- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Las características de estas obras se determinarán para cada caso por el proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales, etc., de forma suficiente, conforme a las condiciones adecuadas a su carácter e intensidades de tráfico previstas, teniendo en cuenta para su cálculo y dimensionamiento la normativa vigente del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Los pavimentos a utilizar serán resistentes, pudiendo ser firmes flexibles o rígidos, justificando en el proyecto su elección.

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto en el que preceptivamente se resolverá el tratamiento de las superficies para vehículos y peatones, los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica y plantaciones. De dicho proyecto se dará cuenta preceptiva al Ayuntamiento a efectos de emitir el preceptivo informe.

En cuanto a condiciones de volumen, higiénicas y de usos, sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras, que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica.

Junto a las carreteras nacionales, provinciales y locales se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas, con aplicación de la vigente Ley de Carreteras.

##### 2.- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Comprenden las obras necesarias, desde la captación de agua, instalación automática de depuración, si fuese necesaria, depósito regulador, conexión con la red primaria, hasta aportar a los puntos de consumo la dotación necesaria: redes de abastecimiento domiciliario, y demás elementos necesarios para el buen funcionamiento general.

Se consideran aguas potables aquéllas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 1.138/1.990, de 14 de septiembre.

El depósito de regulación tendrá una capacidad mínima de almacenamiento igual al consumo diario de la población del año horizonte y día punta.

Se contemplarán en la red -aparte de los elementos necesarios para su correcto funcionamiento- la instalación de puntos de toma de muestra para analizar la calidad de las aguas.

La dotación mínima del caudal a considerar deberá justificarse en el proyecto mediante criterios en función del número de habitantes, viviendas, servicio de incendios, granjas, instalaciones, etc.

Se indicará la procedencia del agua, y en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias; en ningún caso se permitirá utilizar mecanismos de absorción, ni ningún sistema que perjudique las condiciones de potabilización y/o presión de las redes existentes.

Habrà de preverse como mínimo un consumo medio de 250 litros por habitante y día en áreas residenciales. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

En usos diferentes a los residenciales, las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 30 m<sup>3</sup>/Ha. y día. Recomendándose para mediana y gran industria una dotación de 40 m<sup>3</sup>/Ha. y día.

La ordenación y urbanización de terrenos a través de figuras de planeamiento urbanístico que incluyan trazado de redes de abastecimiento de aguas, debe contemplar la instalación de hidrantes, con independencia de los que en la NBE-CPI/96 se exigen para los edificios que allí se establecen conforme a sus usos. Esa instalación deberá cumplir, además de lo establecido en el Real Decreto 1.942/1.993, de 5 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Instalación de Protección contra Incendios, las siguientes condiciones:

- a).- Los hidrantes estarán situados en lugares fácilmente accesibles fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados, conforme a la Norma UNE 23-033, y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea superior a 200 m.
- b).- Los hidrantes se situarán bajo rasante del pavimento con arqueta accesible. Sus tipos deberán ajustarse a los modelos normalizados por el Ayuntamiento.
- c).- El diseño y alimentación de la red que contenga los hidrantes serán adecuados para que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal de cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 l./minuto para hidrantes de 70 mm. de diámetro, si bien este caudal vendrá condicionado por la situación y circunstancias concretas de la red.
- d).- Para los edificios que lo precisen, en el caso de no existir red de distribución, podrá sustituirse el hidrante por una reserva de agua de 120 m<sup>3</sup>. de capacidad mínima y, en su caso, grupo sobrepresor capaz de cumplir las condiciones de funcionamiento del apartado c). Esta reserva de agua podrá servir, debidamente dimensionada, para otras instalaciones de protección contra incendios.
- f).- Aquellos edificios que por su uso precisen de un hidrante, éste distará menos de 100 metros del acceso principal al edificio.

Cuando en un edificio o establecimiento sea preceptiva la instalación de hidrantes y la superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, se colocará uno por cada 10.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción, uniformemente repartidos a lo largo de las fachadas accesibles a los vehículos del Servicio contra Incendios y de Salvamento.

Contarán con instalación de hidrantes los edificios o establecimientos de las características o destinados a los usos siguientes:

- a).- Hospitalario, docente, garaje y comercial si la superficie construida es superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- b).- Administrativo, si la superficie construida es superior a 5.000 m<sup>2</sup>.
- c).- Residencial, si el establecimiento dispone de más de 50 habitaciones.
- d).- Pública concurrencia o recintos de densidad elevada de los reseñados en la NBE-CPI, si la superficie construida es superior a 1.000 m<sup>2</sup>. o el aforo supera las 500 personas.
- e).- Industrial y almacenaje, contarán con un hidrante cada 2.000 m<sup>2</sup> de edificación o 10.000 m<sup>3</sup> de volumen edificado, con una unidad cada 10.000 m<sup>2</sup> de suelo neto industrial. En todo caso será de aplicación lo previsto para estos usos en la Ordenanza Municipal de Protección contra incendios de Zaragoza de 1.995.
- f).- Para otros usos no contemplados en los reseñados, se aplicarán los valores correspondientes a los que sean más asimilables.

Se establecerán bocas de riego en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc.

Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general. La distancia entre las bocas de riego se determinará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

Las redes de conducción y distribución cumplirán las condiciones que para las mismas se fijan en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento del MOPU (O.M. de 28 de Julio de 1.974)

### 3.- Saneamiento y alcantarillado.

La evacuación de las aguas residuales se realizará obligatoriamente mediante una red de alcantarillado, debiendo realizarse un estudio que justifique si el sistema es *unitario* o *separativo*. Quedan taxativamente prohibidos los pozos ciegos.

Todas las acometidas a la red se efectuarán obligatoriamente a pozos de registro de la misma. Estos pozos de registro deberán colocarse, además, en todos los cambios de sentido y pendiente, y a cada 50 metros de distancia como máximo.

La distancia mínima aconsejable entre la red de alcantarillado y otras conducciones -en especial la de abastecimiento- será de 1,50 metros medidos en proyección horizontal.

El vertido de las aguas residuales a los cauces públicos o al subsuelo se realizará previa depuración obligatoria. A tal efecto, el sistema de depuración será tal que se cumpla lo dispuesto en los artículos 92 y siguientes de la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto.

La evacuación de aguas residuales se realizará necesariamente por una red de colectores, justificándose cuantitativamente la capacidad de la red para los vertidos previstos. Quedarán prohibidos los pozos negros en las zonas urbanas y urbanizables.

El sistema separativo deberá ser especialmente justificado en caso de ser proyectado.

Los límites de emisión serán los establecidos por la legalidad vigente, concretamente los previstos en el Título V de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994 y los fijados por la Confederación Hidrográfica del Ebro, de acuerdo con la O.M. de 23 de diciembre de 1.986, y el Real Decreto núm. 484/1.995, de 7 de abril.

Las acometidas a la red se ejecutarán vertiendo las aguas a arquetas o pozos de registro. En todo caso, la red dispondrá de dichos pozos de registro como mínimo cada 50 metros en los tramos rectos y en los quiebros y encuentros de las redes.

Se asegurará que se incluyen en Proyecto los sistemas para la limpieza eficaz de los ramales de la red.

El vertido de aguas residuales se realizará a cauce público o al subsuelo, instalando obligatoriamente antes del citado vertido una instalación de depuración que debe cumplir lo previsto en la Ley de Aguas 29/1.985 de 2 de Agosto, y contar con autorización del Organismo de Cuenca.

- Secciones: Se justificará el diámetro de las tuberías, en función del caudal de evacuación de aguas sucias, pluviales y esorrentías. Sección mínima interior 0,25 mts. de diámetro.
- Velocidad: La velocidad estará comprendida entre 0,5 m/sg y 3 m/sg., estableciendo en las secciones y pendientes los cálculos para respetar dichos límites. La red dispondrá de juntas en copa o similar, para asegurar su estanqueidad.
- Profundidad: La red de alcantarillado se separará en la medida de lo posible de la red de aguas; salvo en puntos singulares debidamente justificados, la separación entre ambas redes será como mínimo de 1,50 metros.

En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m<sup>3</sup>, para las alcantarillas de hasta 0,30 metros, y de 1 m<sup>3</sup>, como mínimo, para las restantes.

Todas las vías generales de tránsito rodado estarán dotadas en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes.

Las redes se proyectarán con tuberías que cumplan las Prescripciones Técnicas del Pliego General de tuberías para saneamiento del Ministerio de Fomento.

En todo lo no especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente en la materia.

#### 4.- Red de distribución de energía eléctrica.

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tengan que alimentar, aplicando para el cálculo de las potencias lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- En viviendas:
  - nivel bajo, 4 Kw/vivienda.
  - nivel medio, 6 Kw/vivienda.
  - nivel alto, 8 Kw/vivienda.
- Para las oficinas, equipamientos y comercios: 80 vatios por m<sup>2</sup>. construido y planta.
- Concentración de industrias, 125 vatios por m<sup>2</sup>. construido y planta, o 200 Kw/Ha.

La distribución en baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse otros voltajes, previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables en las zonas urbanas y en las de nueva urbanización deberá ser subterráneo y las redes serán malladas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste tales obras.

Excepcionalmente se admitirán tendidos aéreos en polígonos industriales, previa justificación expresa.

La alta tensión se hará al voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas; únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, si las condiciones de volumen y estéticas del edificio se sujetan a las exigidas por las Ordenanzas Municipales para la zona.

En los edificios cuando la potencia a instalar sea superior a 50 kva., estará obligada la propiedad a facilitar el local a la empresa suministradora, en las condiciones que ambas partes determinen: no se podrá establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, la ventilación precisa y un acceso protegido del tiro posible de llamas, en caso de siniestro. No ocuparán la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Las centrales de transformación exterior a la edificación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3 metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar los promotores que disponen del contrato de suministro, suscrito con alguna empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos. Una copia de este contrato deberá acompañarse al proyecto.

#### 5.- Red de alumbrado público.

En el documento del proyecto de urbanización se recogerán los niveles de iluminación, tipos de puntos de luz, materiales y modelos, con el suficiente grado de detalle para su correcta ejecución.

Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

- Vías de acceso a la ciudad, igual o superior a 15 lux., con refractor de vidrio prismaticado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión o sistemas análogos.
- Colectores secundarios con tránsito moderado y elemental, tendrán un nivel luminoso igual o superior a 10 lux., pudiendo admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos.
- Las restantes vías tendrán un nivel luminoso no inferior a 7 lux.
- En vías y sendas de uso peatonal se exige, como mínimo, iluminación de ambiente (7 lux).

En toda instalación eléctrica se estará a lo dispuesto en los reglamentos específicos. Las líneas de distribución en las zonas de nueva urbanización serán subterráneas.

#### 6.- Telefonía.

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior.

El trazado de la red telefónica será subterránea en el suelo urbano y urbanizable.

Se realizará de acuerdo con las normas e instrucciones de las Compañías explotadoras.

#### 7.- Parques y jardines públicos.

El proyecto global de urbanización incluirá indispensablemente un proyecto de acondicionamiento de los parques y zonas verdes previstas por el planeamiento en el área a urbanizar.

El proyecto incluirá el movimiento de tierras, la preparación de terreno adecuado para la plantación de árboles, arbustos y medidas decorativas, así como las instalaciones y obras auxiliares (edificaciones, pavimentaciones, redes de agua y riego, alumbrado, etc.) medidas para la primera plantación y mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc.).

Se ajardinarán con criterio y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática, siendo predominantes las especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno.

Se crearán sendas peatonales con arbolado de sombra y señalización.

#### **ARTÍCULO 48º.- PROYECTO DE EDIFICACIÓN.**

##### 1.- Finalidad y competencia.

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

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

##### 2.- Documentación.

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

b). La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2.512/1.977 de 17 de junio:

- *PROYECTO BÁSICO*, conteniendo:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las normas que le sean aplicable, con el contenido suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.
- Planes generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

- *PROYECTO DE EJECUCIÓN*, conteniendo:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura, plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

c). Si por parte del proyectista o el promotor se fusionarán en uno solo ambos proyectos, se presentaría bajo la denominación de "*Proyecto Básico y de Ejecución*" incluyendo en el mismo todos los aspectos y detalles exigidos para cada proyecto por separado.

#### **TÍTULO IV.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES****ARTÍCULO 49º.- EJECUCIÓN DEL PLAN.**

Las previsiones del plan podrán llevarse a efecto, mediante la redacción y ejecución de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan la condición de solar y no estén afectadas por determinaciones para la redacción y tramitación de planes especiales de reforma interior (PERI) o estudios de detalle, o estén incluidas en unidades de ejecución vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyectos de reparcelación o de compensación.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y en su momento realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios y pavimentación que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

El Ayuntamiento, con sujeción a las limitaciones que para unidad de ejecución se establecen más adelante, podrá formular planes especiales de reforma interior o estudios de detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que consideren necesario con las finalidades establecidas en el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, pudiendo suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en el artículo 117 del propio Reglamento de Planeamiento.

**ARTÍCULO 50º.- INICIATIVA.**

La iniciativa y ejecución de los Planes de ordenación corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a la Comunidad Autónoma de Aragón y al Ayuntamiento de Calatayud y a los particulares en los términos previstos en la legislación urbanística.

**ARTÍCULO 51º.- PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN.**

1.- La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2.- En suelo urbano será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

3.- En suelo urbanizable programado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

4.- En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

5.- La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

La ejecución de los planes se llevará a efecto de acuerdo con los programas contenidos en ellos, actuando siempre por polígonos completos o, cuando no fuere posible por unidades de ejecución, mediante la redacción y aprobación de proyectos de reparcelación y compensación que permitan la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas de edificación o urbanización en suelo urbano para el que el Plan no establezca la obligación de reparcelar.

**ARTÍCULO 52º.- EQUIDISTRIBUCIÓN Y DEBERES LEGALES.**

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones

públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

#### **ARTÍCULO 53º.- CESIONES OBLIGATORIAS.**

El Plan delimita unidades de ejecución y planes de reforma interior en suelo urbano en las que el aprovechamiento urbanístico está estudiado para el conjunto de la unidad, por lo que en cada ámbito delimitado no puede separarse el aprovechamiento lucrativo de las cesiones que se imponen. Por ello los propietarios de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución y PERI, están obligados a ceder, en favor del municipio, los terrenos delimitados en el ámbito de actuación, cuya titularidad el Plan establezca que deba ser pública destinados a viales, espacios libres y todo tipo de equipamiento, sin limitación de superficie, siempre que el conjunto de la actuación sea económicamente rentable, pudiendo exigir, en el caso que se demuestre que no se cumple este requisito, las compensaciones reguladas en el artículo 121 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **ARTÍCULO 54º.- OBLIGACIÓN DE URBANIZAR.**

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en los términos establecidos en los artículos 58 al 62, 64 y 65 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **ARTÍCULO 55º.- UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

El Plan delimita dentro del suelo urbano unidades de ejecución con alguna o varias de las siguientes finalidades:

- a). Planes especiales de reforma interior, con las finalidades reguladas en el artículo 83.1 del Reglamento de Planeamiento.
- b). Planes especiales de protección, con las finalidades reguladas en el artículo 78.1 del citado Reglamento.
- c). Estudios de detalle.
- d). Proyectos y ejecución de las obras de urbanización.
- e). Reparto equitativo de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación, mediante la redacción de proyectos de reparcelación o compensación.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de dichas unidades, quedará condicionado a la aprobación definitiva de los planes, estudios o proyectos que las desarrollen, y a la realización de las obras de urbanización en su caso. En cualquier caso se estará a las condiciones para poder ejercer la facultad de edificar.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

En suelo urbano, las unidades de ejecución pueden ser discontinuas.

En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

La delimitación será clara y, en lo posible, se apoyará en elementos fácilmente reconocibles: Caminos. Límites de propiedad, acequias, taludes, etc. o en su caso en límites de propiedad.

Las unidades de ejecución desaparecerán en el momento en que el Ayuntamiento reciba definitivamente la totalidad de las obras de urbanización.

#### **ARTÍCULO 56º.- REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Las Unidades de Ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- a.- Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.
- b.- Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c.- Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

#### **ARTÍCULO 57º.- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviere contenida en los planes se ajustará al procedimiento previsto en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **ARTÍCULO 58º.- EXCEPCIONES A LA ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

### **CAPITULO 2.- ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

#### **ARTÍCULO 59º.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

- 1.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.
- 2.- Los sistemas de actuación son los siguientes:
  - a). Compensación.
  - b). Cooperación.
  - c). Expropiación.

#### **ARTÍCULO 60º.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

La gestión en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación.

Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particulares, justificándolo en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran en cada caso, tramitándose de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 118 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En el supuesto de que se elija sistema diferente al establecido por el Plan, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado o la provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, previstos en este Plan o los que en el desarrollo de sus previsiones generales se aprueben, serán consideradas operaciones de ejecución del mismo.

Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su efectiva aplicación requerirá que, en el plazo reglamentariamente establecido, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de aquélla, presenten el proyecto de Estatutos y de bases de actuación, debiendo la Administración sustituir el sistema, en otro caso. Cuando el mencionado sistema no venga establecido en el planeamiento, será requisito para la adopción del

mismo que igual porcentaje de propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución. Dicha solicitud, no obstante, no vinculará a la Administración que resolverá, en todo caso.

El sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística p fijado al delimitar el polígono o unidad de ejecución podrá ser sustituido, de oficio o a petición de parte, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos para la delimitación de polígonos.

Si el sistema estuviera establecido en el plan o programa de actuación urbanística habrá que analizarse la repercusión del cambio de sistema en el estudio económico financiero.

La aplicación del sistema de expropiación como sustituto del de compensación, por incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación o del propietario único, se determinará por la Administración, previo expediente tramitado con audiencia de los interesados en el que se señalen las causas del incumplimiento.

#### **ARTÍCULO 61º.- COMPENSACIÓN EN DETERMINADAS ACTUACIONES.**

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, en el marco de lo previsto en la legislación autonómica, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

#### **ARTÍCULO 62º.- BIENES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EXISTENTES.**

Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

#### **ARTÍCULO 63º.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

1.- En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

- a). El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- b). Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.
- c). El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

2.- El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo de la Administración con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de carga, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

**ARTÍCULO 64º.- CARGAS ADICIONALES EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Los adjudicatarios de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanística, además de abonar los costes de urbanización señalados en el artículo anterior, habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio en que se desarrolle el Programa.

**A). SISTEMA DE COMPENSACION****ARTÍCULO 65º.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN.**

1.- En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2.- Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por la Administración actuante. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución presentarán a la Administración actuante los correspondientes proyectos de Estatutos y Bases.

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se dará audiencia a los demás propietarios, por plazo de quince días hábiles. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el BOP con las modificaciones, si las hubiere, de las bases y estatutos.

3.- Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación se formulará por la Junta el correspondiente Proyecto de Compensación, que tienen por objeto la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas de la ordenación. Su contenido y documentación se regulará por los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística. En cuanto a su formación y aprobación se ajustará a lo regulado en el artículo 174 de Reglamento citado anteriormente.

4.- Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

5.- Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y de Compensación, y, en su caso, Proyecto de Urbanización.

Una vez aprobados definitivamente los mencionados proyectos por la Administración actuante, en el plazo de un mes desde la notificación de dicho acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

**ARTÍCULO 66º.- JUNTA DE COMPENSACIÓN.**

Los propietarios de la unidad de ejecución que no hubieren solicitado el sistema podrán incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, dentro del plazo de un mes, desde la aprobación definitiva, a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Podrán también incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la Administración actuante.

La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

#### **ARTÍCULO 67º.- JUNTA DE COMPENSACIÓN Y TRANSMISIÓN DE TERRENOS.**

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en la legislación urbanística.

Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

### **B). SISTEMA DE COOPERACIÓN**

#### **ARTÍCULO 68º.- SISTEMA DE COOPERACIÓN Y REPARCELACIÓN.**

1.- En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3.- Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

#### **ARTÍCULO 69º.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación. No obstante lo anterior, en caso de innecesariedad de la reparcelación, los gastos de urbanización se distribuirán en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

La Administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

#### **ARTÍCULO 70º.- REPARCELACIÓN.**

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

#### **ARTÍCULO 71º.- PROCEDIMIENTO PARA LA REPARCELACIÓN.**

1.- El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:

- a). Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.
- b). Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2.- La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

3.- Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

4.- El proyecto de reparcelación se formulará:

- a). Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 80% de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.
- b). Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcara, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.

Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

5.- Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

6.- Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados y anuncios en el BOP, tablón de edictos municipal y en prensa.

7.- En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurren las condiciones establecidas en este artículo, merezca la conformidad del Ayuntamiento o la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

8.- En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

9.- En su contenido y documentación se estará a lo regulado en los artículos 82 al 100 (en el procedimiento general) o el 115 al 121 (en el procedimiento abreviado) del Reglamento de Gestión Urbanística.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, son procedimientos abreviados de reparcelación los siguientes:

- Reparcelación voluntaria (art. 115).
- Reparcelación simplemente económica (art. 116).
- Normalización de fincas (arts. 117 al 121).

En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario el procedimiento general de reparcelación.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promuevan deberán justificar documentalmente su derecho o interés legítimo.

10.- Su formación y aprobación se ajustará a lo prevenido en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **ARTÍCULO 72º.- EFECTOS DEL ACUERDO APROBATORIO DE LA REPARCELACIÓN.**

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a). Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b). Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c). Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 113 del Reglamento de Gestión.

#### **ARTÍCULO 73º.- EXTINCIÓN O TRANSFORMACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS.**

1.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2.- En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva

finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquier de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4.- No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

**ARTÍCULO 74º.- ADJUDICACIONES DE TERRENOS Y SUPLETORIEDAD DE LAS NORMAS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

1.- Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

2.- Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

**C). SISTEMA DE EXPROPIACIÓN**

**ARTÍCULO 75º.- EXPROPIACIÓN COMO SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

Cuando la ejecución del planeamiento se realice por el sistema de expropiación, la delimitación de las unidades de ejecución deberá ir acompañada de una relación de propietarios y de una descripción de los bienes o derechos afectados, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

En el sistema de expropiación, el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta. En el primer caso se seguirá el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa; en el segundo, el procedimiento será el que se regula en el art. 202 y ss. del Reglamento de Gestión.

**CAPITULO 3.- OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES**

**ARTÍCULO 76º.-DEFINICIONES.**

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos del municipio se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población previstos por el plan general.

Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos en el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

**ARTÍCULO 77º.- SISTEMAS GENERALES.**

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales se obtendrán:

Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en una unidad de ejecución cuando ello sea posible

Mediante expropiación

En cualquiera otra forma establecida en las Leyes.

**ARTÍCULO 78º.- DOTACIONES LOCALES.**

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales se obtendrán:

Mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de su inclusión en una unidad de ejecución cuando ello sea posible

En cualquiera otra forma establecida en las Leyes.

**TÍTULO V.- REGISTRO DE SOLARES Y RÉGIMEN DE VENTA FORZOSA**

**ARTICULO 79º.- INCUMPLIMIENTO PLAZOS EDIFICACION.**

Transcurridos los plazos de edificación y las prórrogas en su caso sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada a plan, y previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado, el Ayuntamiento acordará la inclusión de la parcela en el Registro Municipal de Solares.

A los efectos del presente título, tendrán también la consideración de solares las fincas en las que existieren construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas cuyos propietarios deberán emprender y continuar la edificación en los plazos establecidos en el planeamiento.

**ARTICULO 80º.- VALORACION.**

La inclusión de un solar o finca en el Registro Municipal de Solares implicará la iniciación del expediente de valoración conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

**ARTICULO 81º.- VENTA FORZOSA.**

El Ayuntamiento, en el plazo y forma establecido en la legislación urbanística procederá a la venta del solar o finca inscrita en el Registro Municipal de Solares, entregando el precio de la adjudicación a sus propietarios.

El incumplimiento del adquirente de las obligaciones de edificación dentro de los plazos previstos determinará de nuevo la inclusión en el Registro Municipal de Solares.

**TÍTULO VI.- LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 82º.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.**

De acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, incluidas las prefabricadas.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
- 17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.- Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

Asimismo será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de corta fuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizarán por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autorizarán a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.

Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la administración competente dicha presunción, denegando el visado.

Los actos sujetos a licencia municipal relacionados en el presente artículo, promovidos por las Administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal si así se requiere por la legislación aplicable. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto por el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**ARTÍCULO 83º.- LICENCIAS DE OBRAS DE TRAMITACIÓN ABREVIADA.**

1.- Estas obras comprenden:

- a). Colocación de andamios (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- b). Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública.
- c). Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.
- d). Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.
- e). Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.
- f). Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).
- g). Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- h). Cerramiento de solares sobre la alineación oficial.
- i). Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
- j). Colocación de escayolas y chapados.
- k). Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,30 metros.

2.- Con la solicitud de licencia se acompañará tres ejemplares de un documento en el que se exprese con claridad la localización y el objeto de la obra, croquis con expresión exacta de dimensiones y presupuesto de la misma. En su caso los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obras más arriba expresada.

3.- Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por períodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

**ARTÍCULO 84º.- SUJECCIÓN DE LAS LICENCIAS A NORMATIVA.**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del presente Plan general de ordenación y de los planes parciales y especiales que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquel.

**ARTÍCULO 85º.- SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley del Suelo, de los Reglamentos que la desarrollan y del presente Plan general de ordenación.

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

**ARTÍCULO 86º.- COMPETENCIA MUNICIPAL.**

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, la Entidad local podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

**ARTÍCULO 87º.- MODIFICACIONES DE PROYECTOS.**

Si durante el curso de las obras el propietario deseara variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la detención de las obras y sanciones oportunas.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambio de la distribución interior o alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

## **ARTÍCULO 88º.- PARCELACIONES.**

### 1.- Definición.

Se considerará parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

### 2.- Indivisibilidad de parcelas.

Serán indivisibles:

- a). Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
- b). Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c). Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d). Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) anterior, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

### 3.- Régimen de las parcelaciones.

No se podrá efectuar ninguna parcelación sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

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

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

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de lo dispuesto en el presente artículo.

## **TÍTULO VII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO 1º.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA****ARTÍCULO 89º.- VIGILANCIA DEL PLAN.**

El Ayuntamiento y los restantes órganos urbanísticos velarán por el cumplimiento de este Plan general y del planeamiento, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

Se adoptarán como medidas defensivas la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de actos contra el Plan, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**ARTÍCULO 90º.- COMPETENCIA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA.**

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

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

En todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales.

**ARTÍCULO 91º.- INSPECCIÓN DE OBRAS DE NUEVA PLANTA.**

Estas condiciones, cuyo texto deberá incorporarse al conceder la licencia, se extienden al cumplimiento de los siguientes requisitos de inspección y control:

1.- En todas las obras de nueva planta, la dirección facultativa de las mismas, deberá dejar constancia en libro de órdenes que se ha revisado la adecuación del proyecto a la realidad, dejando constancia de la fecha en la que se ha verificado, en las fases siguientes:

1ª.- Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

2ª.- Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.

3ª.- Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura de total edificación.

4ª.- Cuando esté finalizada la obra.

2.- La citada dirección facultativa deberá remitir, en el plazo de 8 días de realizada la comprobación, fotocopia del texto incorporado al libro de órdenes al servicio municipal correspondiente, el cual si de las comprobaciones realizadas por dicha dirección se dedujera que se han producido alteraciones que afectan a las condiciones regladas por la licencia concedida, podrá paralizar total o parcialmente las obras por un plazo no superior a tres días hábiles, con objeto de realizar las comprobaciones pertinentes, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión por la autoridad municipal competente dentro del plazo indicado.

3.- A los efectos de la inspección por los técnicos o autoridades municipales, se dispondrá en obra, en sitio bien visible donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, los ejemplares de los planos y memorias del proyecto sellados por el Ayuntamiento y los duplicados de los volantes del libro de órdenes.

**ARTÍCULO 92º.- INSPECCIÓN DE OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA.**

Las obras de ampliación o reforma, las de tramitación abreviada y las de instalación de industrias y servicios, estarán sujetas a inspección y revisión del servicio municipal correspondiente, pudiendo también ser paralizadas cuando no se ajusten a las condiciones de licencia.

**CAPÍTULO 2.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS****ARTÍCULO 93º.- DEFINICIÓN DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 184 y ss del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiera lugar. Pondrá, asimismo, en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción urbanística.

En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

**ARTÍCULO 94º.- TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, de forma tal que suponga un daño o riesgo de daño de importancia para los bienes e intereses que se protegen en estas normas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.

Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

**ARTÍCULO 95º.- PRESCRIPCIÓN.**

El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años, y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

**ARTÍCULO 96º.- CRITERIOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE URBANIZACIONES NO AJUSTADAS A PLANEAMIENTO.**

Las urbanizaciones ilegales existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas podrán ser legalizadas cuando haya transcurrido el plazo de prescripción de infracciones urbanísticas al que se refiere el artículo precedente. Dicha legalización podrá solicitarse por los propietarios a través de la inclusión en el Planeamiento urbanístico, previo compromiso escrito y asunción de garantías por parte de los afectados para realizar las infraestructuras, servicios y cesiones que resulten procedentes conforme al Planeamiento o Normativa aplicable. El oportuno expediente de regularización y legalización se tramitará por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, no pudiendo entretanto autorizarse por parte del Ayuntamiento ningún tipo de obras en las citadas urbanizaciones ilegales.

#### **ARTÍCULO 97º.- RESPONSABILIDAD.**

##### 1.- Personas responsables.

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionadas por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

##### 2.- Responsabilidad de personas jurídicas.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

##### 3.- Resarcimiento de daños y perjuicios.

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

##### 4.- Carácter independiente de las multas.

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

##### 5.- Infracciones conexas.

En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

### **TÍTULO VIII.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES**

A efecto de estas normas urbanísticas y de los planos, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

**ARTÍCULO 98º.- TERRENOS.**

**1. Parcela.**- Cada una de las unidades físicas continuas en que se divide el suelo y que constituye una unidad de propiedad.

**2. Parcela bruta.**- Superficie total de una parcela.

**3. Parcela neta o edificable.**- Es la que resulta de extraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el Planeamiento vigente. Es por tanto, la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**4. Parcela mínima.**- La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

**5. Solar.**- Es la superficie de suelo clasificado como urbano apta para la edificación que esté incluida en la correspondiente delimitación de Suelo Urbano y que reúna todos los siguientes requisitos:

- a). Que cuente con acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras.
- b). Que cuente con abastecimiento de agua.
- c). Que cuente con evacuación de aguas.
- d). Que cuente con suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- e). Que cuente con red telefónica.

Los anteriores servicios deben reunir características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

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

g). Que se hayan efectuado las cesiones de los terrenos destinados a dotaciones públicas, en su totalidad en los ámbitos delimitados en las actuaciones sistemáticas, y de los situadas sobre la parcela o en su frente, en las actuaciones asistemáticas.

No podrá edificarse en el suelo urbano si la parcela no tiene la consideración de solar, salvo con las condiciones exigidas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

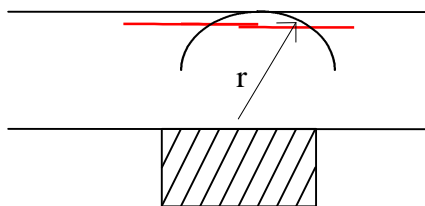
**6. Lindes o linderos.**- Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

**7. Línea de cerramiento de una parcela.**- Aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de separación o vallado.

**8. Calle.**- Es el espacio de uso público comprendido entre dos alineaciones, destinado a tráfico rodado o peatonal.

**9. Ancho calle.**- En un punto determinado de su alineación es la distancia más corta entre ese punto y su correspondiente en la alineación contraria. Se determinará por el radio de la circunferencia tangente trazada desde este punto a la alineación contraria, según la ordenanza gráfica siguiente:

Ancho de calle =  $2r$  Al radio del arco tangente en el centro de la casa.



**10. Alineaciones actuales.**- Son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres públicos existentes. También denominadas alineaciones de hecho.

**11. Alineaciones oficiales.**- Son las líneas establecidas por las figuras del Planeamiento Urbanístico vigentes cuya plasmación a la realidad se realizará por los Servicios Técnicos Municipales. Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que señalan el límite de las parcelas edificables con los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (viarios), plazas, zonas verdes o equipamientos.
- **Alineaciones interiores.** Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

**12. Línea de fachada o de la edificación.**- Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las edificaciones. Puede coincidir o no con la alineación oficial, en función de estar permitidos o no los retranqueos. Cuando así lo señalen las figuras del planeamiento vigente, son alineaciones las líneas de fachada, al no permitir los retranqueos.

**13. Distancia entre edificaciones.**- Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto a ambas. En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

**14. Parcela fuera de línea.**- Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie ocupable por la edificación en la parcela, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

**15. Finca remetida.**- Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

**16. Chaflanes.**- El chaflán es la alineación oblicua que corta el ángulo formado por las alineaciones concurrentes en una esquina.

Los ángulos de las manzanas y sus características están señaladas en el plano de alineaciones. El chaflán quedará perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de las calles adyacentes.

**17. Retranqueos.**- Es la distancia medida perpendicularmente a la línea de fachada entre ésta y la alineación oficial, o entre las fachadas y los linderos de las parcelas.

**18. Retranqueo de fachada.**- Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.

**19. Retranqueo interior.**- Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

**20. Manzana.**- Conjunto de parcelas edificables rodeadas por calles y/o espacios libres de dominio y uso públicos.

**21. Manzana Semicerrada.**- Edificaciones desarrolladas en faja a lo largo del perímetro de la manzana dejando espacios sin edificar para acceso o soleamiento del interior de la manzana.

**22. Manzana completa.**- Es la definida por el espacio zonificado delimitado por la red viaria o por ésta y otra u otras zonificaciones, independientemente del grado de consolidación de la edificación en la misma.

**23. Rasantes Naturales o Rasantes del Terreno.**- Son las líneas de cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno en la fecha de aprobación inicial del documento urbanístico vigente antes de que exista transformación del terreno natural.

**24. Rasantes actuales.**- Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**25. Rasantes oficiales.**- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan general, planes parciales, proyectos de urbanización, planes especiales o estudios de detalle, cuya plasmación a la realidad se realizará por los Servicios Técnicos Municipales.

**26. Rasantes de vial.**- Son las líneas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. En todo caso las Rasantes de vial establecidas en el eje, podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

**27. Planos de rasante.**- Son los situados sobre la media de las cotas de rasante natural de los vértices de ocupación del edificio. La cota media y de rasante para la construcción sobre un solar no sobrepasará en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación.

**28. Zonas.**- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas.

**29. Sector.**- Superficie de suelo delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales en el suelo urbanizable programado.

**30. Ámbito.**- Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de planes especiales de reforma interior, o como delimitación de unidades de ejecución.

**31. Unidad de ejecución.**- Superficie de suelo urbano resultante del fraccionamiento de éste a efectos de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas y beneficios.

**32. Suelo consolidado.**- Aquel cuyas unidades básicas se hallan edificadas en, al menos, dos tercios de la superficie de las parcelas edificables que la integran.

#### **ARTÍCULO 99º.- EDIFICACIONES.**

**33. Altura de la edificación.**- Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de 2 metros. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

**34. Altura de pisos.**- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**35. Altura libre de pisos.**- Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del piso totalmente terminado.

**36. Altura máxima visible.**- La altura visible del edificio es la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo del contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

**37. Superficie útil.**- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

**38. Superficie construida.**- La superficie construida de un local o vivienda es la que comprende todos los elementos que la constituyen. Se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

**39. Superficie total construida.**- Es la resultante de la suma de superficies edificadas (construidas) en todas las plantas.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan la consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta.

**40. Fondo máximo edificable.**- Es la distancia, medida perpendicularmente, desde la fachada exterior recayente a la calle o espacio público o privado en todos sus puntos hasta la fachada que limita la edificación por la parte posterior. No podrá ser sobrepasado por ningún cuerpo volado, excepto el alero.

**41. Fondo de edificación.**- Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

**42. Superficie ocupada.**- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, no computarán, a efectos de estas normas, como superficie ocupada.

**43. Superficie total edificable.**- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramiento.

**44. Superficie máxima de ocupación.**- Es el máximo porcentaje fijado en el planeamiento vigente para la relación entre la superficie ocupada y la de parcela neta edificable.

**45. Edificabilidad.**- Es la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, expresada en metros cuadrados de superficie edificable total construida por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate.

- En actuaciones asistemáticas, la edificabilidad se aplicará sobre parcela neta.

- En actuaciones sistemáticas previamente a su desarrollo, la edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

**46. Suelo edificable.**- Es el comprendido dentro de los límites de la parcela edificable, con las limitaciones de volumen y uso reguladas en la ordenanza que le sea de aplicación.

**47. Volumen total edificado.**- Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótano por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes y las plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos.

**48. Densidad residencial.**- Número máximo de unidades de vivienda por hectáreas de sector neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales, pero, no así la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector) de polígono, de zona o de manzana edificable.

**49. Pieza habitable.**- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**50. Patio de manzana.**- Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores, situado en el interior de una manzana.

**51. Patio de parcela.**- Es el espacio libre privado situado en la parte posterior de la parcela edificable destinado a resolver la iluminación y ventilación de la construcción.

**52. Patio de luces.**- Es el espacio libre privado situado en el interior de la parcela edificable, con objeto de iluminación y ventilación de la construcción.

**53. Planta baja.**- Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante. Para el caso concreto de instalación de Galerías de Alimentación, se considerará planta baja la que como tal se defina en el Reglamento de estos establecimientos.

**54. Sótanos.**- Se entiende por sótano, la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

**55. Semisótanos.**- Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación, cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

**56. Plantas alzadas.**- Las situadas por encima de la planta baja.

**57. Entreplantas.**- Cualquier subdivisión horizontal de la planta baja.

**58. Áticos.**- Planta que se situaría por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida.

**59. Número de plantas.**- Es el cómputo del número total de plantas incluyendo en éstas a la planta baja y a los semisótanos cuyo forjado (cara inferior) sobresalga más de 1 metro de la cota del plano de rasante.

**60. Portal.**- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

**61. Fachada.**- Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación exterior, anteriormente descrita.

**62. Vuelos.**- Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones, ni podrán sobrepasar la profundidad edificable.

**63. Vuelos sobre la vía pública.**- Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- a). **Balcón:** Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- b). **Mirador o tribuna:** Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento, abarcando una o más plantas de altura.

- c). **Vuelos cerrados:** Aquellos que sobresaliendo de las líneas de fachada, se cierran con muros y carpintería .
- d). **Marquesina:** Cubierto realizado con materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- e). **Aleros:** Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada. Será una prolongación del último forjado horizontal, que corresponderá al techo de la última planta permitida.

**64. Cubierta.-** Es el elemento de cubrimiento del volumen edificable.

**65. Faldón de cubierta.-** Es el plano de cubierta a una misma pendiente o tirada.

**66. Pendiente de cubierta.-** Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón.

**67. Espacio libre público.-** Es la zona de terreno del espacio abierto así calificada por el Plan, destinada a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción volumétrica alguna que no esté permitida por la norma específica.

**68. Espacio libre privado o abierto.-** Es la parte de la parcela edificable no ocupada por la edificación, así calificada por el Plan. Podrá destinarse a accesos, aparcamientos de superficie y subterráneos en los porcentajes que se establezcan en las ordenanzas de zona, o estar ajardinado o libre de edificación, en los términos que señale la norma específica.

#### **ARTÍCULO 100º.- TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN.**

**69. Edificación aislada.-** Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

**70. Edificación cerrada.-** Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

**71. Edificación unifamiliar (EU).-** Edificación destinada a vivienda unifamiliar situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.  
Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela, adosada a un lindero o en fila típica para la vivienda unifamiliar.

**72. Edificación multifamiliar.-** Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales, escaleras, portal, etc.

**73. Edificio exento.-** Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**74. Edificio adosado.-** Es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

**75. Edificio exclusivo.-** Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**76. Edificación en manzana cerrada densa o con patio de luces (MPL).-** Es aquella que forma una faja continua a lo largo del perímetro de la manzana ocupando la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo normalmente de pequeños patios cerrados con fines iluminación y ventilación.

**77. Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (MP).**- Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior de parcela.

**78. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).**- Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle, tiene su fachada posterior sensiblemente paralela a esta alineación, formándose entre las edificaciones un patio de manzana, que podrá ser público o mancomunado, al cual se podrán abrir viviendas que puedan tener la calificación de exteriores.

**79. Edificación abierta (EA).**- Es la constituida por edificios exentos, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados, respecto de los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público o colectivo, por lo que todas sus habitaciones vivideras recaen a ellos.

**80. Edificación mixta (EM).**- Se define como una combinación de los tipos de Edificación en manzana cerrada densa o con patio de luces (MPL) o Edificación en manzana cerrada con patio de parcela (MP), en planta baja y primera, con el tipo de Edificación abierta (EA) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

**81. Edificación industrial y/o de almacenaje (I).**- Se define como edificación baja exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

**82. Tipos no especificados.**- Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajan en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **ARTÍCULO 101º.- CONDICIONES GENERALES Y DE ZONA.**

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación son las generales de las Normas, y las específicas de cada zona en su caso, complementadas con las presentes condiciones generales, que se dividen en:

- a.- Condiciones de volumen e higiénicas.
- b.- Condiciones de uso.
- c.- Condiciones sobre dotaciones de estacionamiento.
- d.- Condiciones estéticas.
- e.- Comodidad, higiene y calidad.
- f.- Seguridad en la construcción.

## **CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

### **ARTÍCULO 102º.- DISPOSICIONES GEOMÉTRICAS.**

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas ordenanzas.

3.- En las zonas cuya ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su urbanización y conservación será a cargo de los propietarios.

En casos justificados, se permitirá ocupación en sótano, siempre que no sobresalga de la rasante y permitan servidumbre de uso sobre su cubierta. Se exceptúan las rampas de acceso a garaje, salvo que se justifique que no se puede acceder por otro sitio.

4.- Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración central.

#### **ARTÍCULO 103º.- ASIGNACIÓN DE TIPOS DE EDIFICACIÓN.**

En cada zona podrán permitirse uno o varios tipos de edificación, según sus características. Se adoptará un tipo de edificación para manzanas completas, entre los permitidos para la zona. Cuando para una manzana se redacte y apruebe un Estudio de Detalle podrán autorizarse en la misma más de uno de aquellos tipos de edificación.

#### **ARTÍCULO 104º.- RETRANQUEOS Y TRANSFORMACIÓN DE VOLÚMENES.**

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, deberá someterse a la tramitación de un Estudio de Detalle y cumplir las siguientes exigencias:

- a). Actuar sobre manzanas completas.
- b). No producir daños a terceros.
- c). No sobrepasar el volumen edificable que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.
- d). No dejar visibles medianerías o patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.
- e). Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

#### **ARTÍCULO 105º.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.**

1.- Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y haber adquirido el derecho a edificar, la superficie mínima que para cada sector o tipología de edificación establezcan las normas particulares de zona o el Plan Parcial o Especial que lo desarrolle.

2.- Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas situadas en suelo urbano que, aún no reuniendo la superficie mínima que fije la norma de zona, se sitúen entre otras ya edificadas en, al menos, dos de sus linderos opuestos, o entre espacio libre o dotacional público cedido y urbanizado o en situación mixta de las anteriormente expuestas.

3.- Los solares que deban ser considerados como no edificables por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situadas, deberán ser objeto de expropiación, compensación o parcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

**ARTÍCULO 106º.- ALTURAS.**

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical.

Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

**ARTÍCULO 107º.- ALTURAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y UNIFAMILIAR.**

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

**ARTÍCULO 108º.- ALTURAS EN PATIOS DE PARCELA.**

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de planta baja hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiere.

**ARTÍCULO 109º.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.**

Sobre la altura máxima de la edificación sólo se permitirán construcciones destinadas a los siguientes usos: cajas de escalera, cuartos de instalaciones generales del edificio, trasteros y áticos con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente.

Dichas construcciones, incluida la propia cubierta, se inscribirán dentro del plano de inclinación máxima permitida (40%), no pudiendo exceder su altura en más de cuatro metros de la altura máxima.

Se entenderá por ático la planta que se sitúa por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida. Sólo podrán autorizarse vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida y con acceso desde la misma, sin que en ningún caso dispongan de acceso independiente. Dichos áticos se resolverán dentro de la altura máxima visible del edificio y sin sobrepasar en ningún punto la línea de pendiente de la cubierta real o ficticia.

El aprovechamiento bajo cubierta quedará delimitado por los siguientes parámetros:

- a). La altura máxima de la cumbrera de la cubierta, en cualquier punto de la misma, no excederá de cuatro metros, medidos a partir de la cara superior del último forjado.
- b). La envolvente quedará definida por un plano con una inclinación máxima del 40% a partir de la línea delimitada por la intersección del plano de la fachada con el del último forjado.
- c). En patios interiores con anchura superior a cuatro metros se autorizará la elevación de la cubierta hasta una altura máxima de 1,50 metros, medidos a partir de la cara superior del último forjado, con el fin de permitir huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conformen dichos paños.
- d). La inclinación de los paños de cubierta no excederá en ningún caso del 40%.

Dichas construcciones permitidas por encima de la altura de la edificaciones computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida en cada caso, a partir de una altura libre de 1,50 metros.

**ARTÍCULO 110º.- ALTURAS LIBRES DE PISOS.**

Se limitan las alturas máximas y mínimas libres de pisos en los siguientes valores:

PLANTAS	ALTURAS	
	Máximas	Mínimas
Aparcamientos en sótanos	3,00 m.	2,20 m.
Bajo comercial	4,50 m. <sup>(1)</sup>	3,40 m. <sup>(1)</sup>
Bajo para viviendas	3,50 m.	2,50 m.
Alzadas	3,50 m.	2,50 m. <sup>(2)</sup>

En obras de nueva planta, la planta baja si se destina a viviendas estará elevada como mínimo 20 centímetros sobre la rasante de la acera; si es destinada a bajos comerciales, almacenes, garajes, podrá quedar a 1 metro por debajo de la rasante de la acera.

(1) Excepcionalmente, en las zonas del Casco Antiguo y de Barrios, en los que existe un predominio de la arquitectura tradicional, se permitirá una altura máxima en los bajos comerciales de 5,00 metros, y una altura mínima de 3,00 metros, en reformas de edificios existentes en que no se puede alcanzar 2,70 metros, siendo de aplicación, por lo que respecta a las demás condiciones de los locales, el Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas, aprobado por Real Decreto núm. 2816/1.982, de 27 de agosto.

(2) Excepto en los casos previstos en estas normas para elementos puntuales y habitaciones abuhardilladas.

**ARTÍCULO 111º.- FONDOS MÁXIMOS EDIFICABLES.**

Los fondos edificables se establecen en función de las alturas de la edificación, el ancho de la calle y las posibilidades del interior de las manzanas. Consecuentemente serán los que expresamente se marquen en los planos y ordenanzas específicas de cada zona con los condicionamientos que, para actuaciones por manzana, se establezcan.

**ARTÍCULO 112º.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

1.- Deberá cumplirse lo dispuesto sobre ventilación en las Normas Tecnológicas de Edificación. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2.- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,20 metros.

3.- El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 7 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas o bien tres cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.

4.- Las construcciones subterráneas, sea cualquiera su uso, no se considerarán incluidas en la superficie ocupada y, por tanto, no computarán en la superficie máxima construida.

**ARTÍCULO 113º.- ENTREPLANTAS.**

En los locales de planta baja y semisótano podrán construirse entreplantas a partir de 4 metros desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante.

Queda prohibido el uso de vivienda en entreplanta.

1.- Superficie máxima:

La superficie máxima ocupada por la entreplanta será el 60% de la superficie del local de planta baja a que pertenece.

Esta superficie máxima podrá ser del 100% cuando el uso de la planta baja y entreplanta sea de garaje y sea inscrito en el Registro de la Propiedad como tal uso. La posible conversión en otro uso llevará implícito la obligatoriedad de cumplir las condiciones anteriores.

#### 2.- Alturas mínimas:

La altura mínima libre de la entreplanta no destinada a uso residencial, oficinas, etc., será igual o mayor de 2,25 metros (altura superior).

La altura mínima libre del pavimento de planta baja o semisótano a la entreplanta será igual o mayor de 2,50 metros (altura inferior).

#### 3.- Disposición de la entreplanta:

La dimensión máxima en planta será de cuatro veces la altura, cuando la entreplanta tenga dos parámetros abiertos enfrentados, y de dos veces la altura cuando tenga abierto uno de los parámetros.

Las dimensiones de los huecos que se establezcan en planta para cumplir el párrafo anterior serán, como mínimo, de dos veces la altura libre de la entreplanta.

#### 4.- Accesos:

Desde el local de planta baja o semisótano al que corresponda la entreplanta, por medio de escaleras y rampas, pudiendo completar estos con ascensores.

### **ARTÍCULO 114º.- MEDIDA DE LA EDIFICABILIDAD.**

1.- En la medición de la superficie edificable se incluirá la totalidad de los metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a un metro en cualquier punto sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en la superficie edificable, cualquiera que sea el uso a que se destine.

2.- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la “parcela edificable”.

3.- En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará “edificabilidad de manzana”.

4.- La edificabilidad bruta, se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada unidad de ejecución.

### **ARTÍCULO 115º.- PATIOS DE MANZANA.**

Las dimensiones de los patios de manzana se establecen en función del uso de la edificación que lo rodea y de su propio destino como zonas de estancia, reposo y juegos infantiles, de acuerdo con las previsiones del Plan.

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a).- Su superficie deberá ser igual o superior al 25% de la extensión en la planta de la manzana.
- b).- Su uso será público o mancomunado de los usuarios de los edificios que lo entornan.

Los accesos deberán preverse: en el primer caso, desde el viario público, y en el segundo desde los elementos comunes de la edificación (portales, escaleras, etc.).

c).- El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia y reposo de adultos y de juego de niños.

d).- Las dimensiones y características del acceso se definirán y justificarán en el proyecto de edificación.

e).- En los patios de manzana sólo se admitirán las construcciones subterráneas o en planta baja.

f).- Los espacios que, mediante actuaciones por parcela o por manzana completa, se vayan dejando libres para la creación del patio de manzana deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad condicionados para este destino, de forma que, cuando la cuantía de espacio disponible lo permita, pueda precederse a su urbanización. En cada caso su urbanización y conservación será de cuenta de quién ostente la propiedad.

g).- La propiedad del patio de manzana está obligada a su mantenimiento en condiciones de higiene y ornato, prohibiéndose todos los usos que puedan causar molestias al vecindario.

#### **ARTÍCULO 116º.- PATIOS DE PARCELA.**

Tendrá las siguientes limitaciones:

a).- Ocupará como mínimo el 25% de la parcela neta.

b).- Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.

c).- En edificios destinados a vivienda multifamiliar en los que el patio no fuere cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la de inscripción en el Registro de esta limitación, sin perjuicio del derecho de uso de su titular o titulares.

d).- El propietario o propietarios del patio de parcelas están obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso de almacenaje de materias que produzcan emanaciones ó ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

#### **ARTÍCULO 117º.- PATIOS DE LUCES.**

1.- Se clasifican en dos grupos:

1º. Patios cerrados.

2º. Patios abiertos.

2.- No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su uso para otros destinos.

#### **ARTÍCULO 118º.- PATIOS CERRADOS.**

1.- Deberán tener forma y dimensiones tales que en su interior se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio, con un mínimo de tres metros diámetro.

2.- Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido con las condiciones establecidas para la manzana correspondiente.

**ARTÍCULO 119º.- PATIOS ABIERTOS.**

Los patios abiertos a fachadas o a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de seis metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

**ARTÍCULO 120º.- CERRAMIENTOS DE PATIOS.**

1.- La separación entre patios podrá realizarse con muros de 2,50 metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

2.- En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá exceder en 1,80 metros de la rasante del patio más alto.

**ARTÍCULO 121º.- CUBIERTAS EN PATIOS.**

No se podrán cubrir los patios cuando debajo de la cubierta que se pretenda establecer, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable, ni ocuparlos parcialmente con construcciones.

**ARTÍCULO 122º.- ACCESOS A LOS PATIOS.**

Todos los patios deberán tener acceso que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

**ARTÍCULO 123º.- PORTALES Y ZAGUANES.**

Los portales o zaguanes de las viviendas colectivas reunirán las siguientes características:

1.- El ancho mínimo será:

- En edificios hasta 10 viviendas: 2 metros.
- En edificios de 11 a 30 viviendas: 3 metros.
- En edificios de 31 o más viviendas, se aumentará la anchura del zaguán sobre los 3 metros antes señalados, en 0,10 metros por cada 3 viviendas o fracción hasta un máximo de 5 metros.

2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas. No obstante, se permitirá su establecimiento en el caso de que el espacio no ocupado del patio cumpla las dimensiones mínimas.

**ARTÍCULO 124º.- ESCALERAS.**

Las escaleras de las viviendas colectivas reunirán las siguientes características:

1.- Anchura:

- Hasta 16 viviendas: 1 m.
- de 16 a 48 viviendas: 1,20 m.
- de cada 48 viviendas o fracción de más: una escalera de 1,20 m.

Dichos anchos tienen carácter de mínimos, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de Protección contra Incendios en vigor.

Número de escaleras: Una escalera cada 48 viviendas o fracción. Número máximo de peldaños en cada tramo: 16.

2.- En las edificaciones hasta cuatro plantas o las que estén en la situación del artículo 168.3 d) de estas normas, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de un metro.

3.- En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4.- Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a). No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b). Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c). Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d). El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificio de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de 1 metro.

e). La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

f). La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

g). Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador con velocidad al menos de 1 m/sg. cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,75 metros.

#### **ARTÍCULO 125º.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.**

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción en planta baja.

2.- Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste, deberán reunir las condiciones que esta ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3.- Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

4.- Con carácter general, no se permiten vuelos en patios de manzana a excepción de balcones abiertos, hasta 40 centímetros de vuelo.

5.- El vuelo máximo de balcones y miradores queda regulado por las siguientes medidas:

Calles de anchura inferior a 4,00 metros: 0,40 metros.

Calles de 4,00 a 8,00 metros: 0,60 metros.

Calles de 8,00 a 12,00 metros: 0,80 metros.

Calles de 12,00 a 16,00 metros: 1,00 metros.

Calles de más de 16,00 metros: 1,25 metros.

El vuelo de alero podrá exceder 40 centímetros del vuelo máximo permitido para balcones y miradores.

6.- La suma de la longitud en planta de los vuelos cerrados no excederá de la mitad de la línea de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a un metro.

7.- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros.

8.- No se pueden abrir ventanas con vistas rectas, balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay 2 metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

Las distancias anteriores, que no son aplicables a los edificios separados por una vía pública, se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

#### **ARTÍCULO 126°.- IMPOSTAS Y MOLDURAS.**

En los miradores se permitirán impostas con un vuelo máximo de 10 centímetros y cornisas con un vuelo máximo de 20 centímetros, a partir del vuelo permitido por el artículo anterior.

#### **ARTÍCULO 127°.- MIRADORES.**

Se prohíbe la construcción de miradores en las calles de ancho inferior a 10 metros, a no ser que por estar retranqueados los edificios de la alineación de la calle, la distancia entre fachadas de los edificios opuestos sea al menos de 10 metros.

Esta tolerancia se entiende exclusiva para el edificio que se retranquea.

Los miradores no podrán ocupar en su conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3,00 metros sobre la rasante de la acera y la determinada por la altura del edificio.

La línea de arranque del mirador en el plano de la fachada distará como mínimo de la línea de medianería una longitud igual al vuelo y no inferior a un metro.

En cuanto a las distancias a tener en cuenta respecto la propiedad vecina se estará a lo dispuesto en el artículo 125.8 de estas normas.

#### **ARTÍCULO 128°.- HUECOS EN PLANTA BAJA.**

Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir fuera de la alineación de la calle.

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de los haces de los muros de fachada más de 10 centímetros.

Cuando la anchura de la calle pase de diez metros, se podrá tolerar que el saliente sea el 1% de la anchura, sin exceder nunca de 20 centímetros.

#### **ARTÍCULO 129°.- FAROLES, ANUNCIOS.**

Se permite en las plantas bajas destinadas a tiendas colocar farola y letreros, con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante de la acera.

Los anuncios que sobresalgan sobre la alineación de la fachada en planta baja hasta un máximo de 10 centímetros podrán situarse a cualquier altura. Los anuncios que sobresalgan más de 10 centímetros a 2,50 metros de altura sobre la rasante de la acera.

**ARTÍCULO 130º.- TOLDOS Y MARQUESINAS.**

1.- Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir más de lo que corresponde a la anchura de la acera, menos 20 centímetros, y su altura en la parte más baja no será inferior a 2,50 metros.

2.- Se tolerará asimismo la construcción de marquesinas sin soportes verticales en las calles cuyo ancho será de 8 metros o mayor a una altura mínima de 3 metros y máximo igual al ancho de la acera menos 20 centímetros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

3.- En caso de no existir aceras en la calle, podrán sobresalir la distancia correspondiente al máximo vuelo permitido.

**ARTÍCULO 131º.- SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales, y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

**ARTÍCULO 132º.- RETRANQUEOS Y CERRAMIENTOS.**

El cerramiento será calado o de verja de cerrajería con un zócalo máximo de albañilería de 1,00 metro de altura, debidamente revocado, o de obra de fábrica, acorde con el tratamiento de las fachadas y a una altura máxima de 2,70 metros, debiendo adoptar la solución de manera uniforme, por manzanas enteras.

Cuando no se construya cerramiento, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá cuidarse en su aspecto mediante obra de jardinería o pavimentación apropiada a su caso.

Al objeto de dotar de mayor amplitud y perspectiva a las zonas verdes públicas, los retranqueos normativos, anteriores y posteriores de las edificaciones colindantes con las mismas, deberán acumularse en el lindero recayente a la zona verde, excepto en los casos en que el retranqueo provenga de una disposición legal de carácter general. Esta determinación tiene carácter especial y afecta a todas las normas de zona.

**ARTÍCULO 133º.- PARCELAS AFECTADAS POR DETERMINACIONES DIFERENTES.**

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes se entenderán de aplicación las regulaciones que fijan condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

**ARTÍCULO 134º.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, salvo las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, todo ello sin perjuicio de los supuestos contemplados en los PEPRÍ norte y sur del CHA.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armadura de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y otras de adecentamiento.

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

En actuaciones asistemáticas, cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. En este caso, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley del Suelo, según la cual, en las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. El propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

#### **CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE USO**

##### **ARTÍCULO 135°.- CRITERIOS DE APLICACIÓN.**

Las normas que se fijan en este capítulo son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma. Estas últimas sólo se permitirán cuando se trate de usos permitidos o tolerados por las Normas correspondientes.

##### **ARTÍCULO 136°.- SIMULTANEIDAD Y COMPATIBILIDAD DE USOS.**

Cuando una actividad comprende varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las normas específicas aplicables de carácter municipal o supramunicipal.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles, sino que complementen la actividad considerada.

Los usos correspondientes a Viarios, Zonas Verdes, Espacios Libres, Infraestructuras y Servicios Urbanos se entienden siempre compatibles con cualquiera de los usos calificados por su función.

##### **ARTÍCULO 137°.- INTERCAMBIO DE USOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.**

Los usos de equipamiento urbano se califican en función de su destino en diferentes grados; el grado señalado en los planos de calificación, tiene carácter preferente.

Cuando las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantación del uso, aconsejen el desarrollo de un distinto grado, podrá acordarse el intercambio entre grados, previa justificación bastante y mediante acuerdo plenario, sin que ello constituya modificación del planeamiento vigente.

##### **ARTÍCULO 138°.- CLASES DE USOS.**

A efectos de estas ordenanzas y de las que en desarrollo de este Plan general se incluyan en los planes parciales y planes especiales, se establecen los siguientes tipos de usos:

A) Por su titularidad se dividen en:

- 1.- Públicos.
- 2.- Privados.

B) Por razón de la zonificación del suelo se dividen en:

- 1.- Permitidos.
- 2.- Prohibidos.
- 3.- Tolerados.
- 4.- Provisionales.

5.- Fuera de ordenación.

C) En razón de la función que cumplen se clasifican en:

- RESIDENCIAL.

- 1.- Vivienda.
- 2.- Residencial comunitario.
- 3.- Residencial móvil.

- COMERCIAL.

- OFICINAS.

- PRODUCTIVO.

- 1.- Artesanía y Talleres.
- 2.- Industrial.
- 3.- Garajes-Aparcamiento.
- 4.- Servicios del automóvil.

- EQUIPAMIENTO.

- 1.- Docente.
- 2.- Sanitario.
- 3.- Asistencial.
- 4.- Socio-Cultural y Espectáculos.
- 5.- Deportivo.
- 6.- Servicios Públicos.
- 7.- Instalaciones militares.
- 8.- Servicios en polígonos industriales.

- INSTALACIONES ESPECIALES.

- 1.- Infraestructuras.
- 2.- Zonas ferroviarias.
- 3.- Centros emisores.
- 4.- Instalaciones funerarias.

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

- RED VIARIA.

#### **ARTÍCULO 139º.- USOS SEGÚN SU TITULARIDAD.**

1.- Se considerarán de uso público los que se ejerzan en terrenos e instalaciones de propiedad pública, o los que ejerza la Administración.

2.- Se consideran de uso privado los que se desarrollan en bienes de propiedad particular o por agentes privados.

#### **ARTÍCULO 140º.- USOS POR ZONIFICACIÓN.**

##### **1.- USOS PERMITIDOS.**

Son aquellos que en la regulación de cada zona o subzona dentro de cada tipo o categoría del suelo aparecen expresamente admitidos para las mismas por las presentes normas, bien sea como dominantes o compatibles.

**a.) Usos Dominantes.-** Se define como uso dominante en un ámbito de suelo al que corresponde al destino o fin principal previsto en la ordenación por el Plan para dicho suelo.

**b.) Usos Compatibles.-** Se definen como usos compatibles con el uso dominante aquéllos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito se permite por el Plan, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para el cumplimiento de los objetivos del Plan en cuanto a evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la Ciudad.

## **2.- USOS PROHIBIDOS.**

Son todos aquellos no incluidos entre los permitidos, para cada zona por las Normas del Plan o cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formularse.

Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a estas normas, con los usos permitidos, aún cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

Serán los que no se ajusten a los usos dominantes y compatibles o al conjunto de las limitaciones establecidas por el Plan o por los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen, que les sean de aplicación, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del Plan.

Los usos existentes con anterioridad a la vigencia del Plan, que no cumplan las condiciones de uso permitido, según los apartados siguientes:

## **3.- USOS TOLERADOS.**

Son los usos existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que estando entre los usos permitidos en las Normas de zona, no cumplan completamente el conjunto de condiciones exigidas por el Plan.

Para alcanzar la condición de tolerados deberán, en su caso, adoptar las restricciones, reformas o medidas correctoras necesarias que en cada caso señale el Ayuntamiento para ajustar o aproximar sus condiciones a las del uso como permitido.

La condición de uso tolerado permitirá las obras de ampliación, modificación y reforma, cuando éstas no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso como permitido que las existentes antes de las obras. La autorización de éstas deberá supeditarse a la adopción de las medidas correctoras que imponga el Ayuntamiento.

La supresión de la actividad de un uso tolerado comportará su extinción como tal, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido si no es por un uso permitido.

En tanto no se extinga la condición de uso tolerado, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

## **4.- USOS PROVISIONALES.**

Se consideran tolerados los usos provisionales que se establecen de manera temporal que no precisen obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución de las previsiones de los Planes.

Estos usos quedan sujetos a licencia y se autorizarán a precario, y deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización o se ejecute la

ordenación con la que resulten incompatibles. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de la cual caducará.

El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar obras provisionales para la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a elementos auxiliares de la construcción. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### **5.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Los usos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan tendrán la consideración de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

- a.) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que en desarrollo del mismo puedan redactarse.
- b.) Estar afectado por viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan, que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- c.) Incumplir las limitaciones de uso señaladas en estas Normas, no sólo en cuanto a las limitaciones derivadas de la actividad, sino en cuanto a otras disposiciones legales, relativas a seguridad, salubridad o tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.
- d.) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.
- e.) Cuando se trate de usos industriales o de almacenamiento en que la situación del local o edificio esté prohibida en la zona.

La consideración de un uso como fuera de ordenación no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso que hagan posible su consideración como permitido o tolerado.

La consideración de fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación, ni el establecimiento de las medidas correctoras a que se refiere esta Norma.

#### **ARTÍCULO 141º.- RESIDENCIAL.**

Es el uso destinado al alojamiento de personas. Comprende:

##### **1.- VIVIENDA.**

Es el uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares.

##### **1.- Clasificación:**

Se establecen las siguientes categorías:

*1ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR:* Uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública para cada vivienda.

*2ª.- VIVIENDA COLECTIVA O MULTIFAMILIAR:* Es la que forma grupo con otras en un mismo edificio y tienen instalaciones accesos y otros elementos comunes.

##### **2.- Condiciones:**

- No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
- Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tenga huecos a una calle, plaza, y jardín o patio de manzana, siempre que la abertura a esos espacios sea como mínimo de seis metros de anchura.
- En todo caso cumplirán la siguiente normativa:
  - Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.
  - NBE-CT-79 aprobada por Real Decreto de 6 de julio de 1979, relativa a las condiciones térmicas de los edificios.
  - NBE-CA-88 aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988, referente a las condiciones acústicas de los edificios.
  - Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

## **2.- RESIDENCIAL COMUNITARIO.**

Uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, estudiantes, comunidades religiosas, conventos, etc., y el destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización asimismo de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna, como las casas de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartoteles, etc.

### 1.- Clasificación:

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.
- 2ª.- Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m<sup>2</sup>.
- 3ª.- Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 m<sup>2</sup>.
- 4ª.- Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m<sup>2</sup>.
- 5ª.- Establecimientos hasta 10 dormitorios o 200 m<sup>2</sup> de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

### 2.- Condiciones:

- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además de las fijadas por el uso de vivienda.
- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

## **3.- RESIDENCIAL MÓVIL.**

Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal, tales como camping, aparcamiento de roulotes, etc., así como las actividades complementarias necesarias para el correcto funcionamiento de las anteriores instalaciones, tales como restaurantes, tiendas, piscina, almacenes, etc.

### Condiciones:

- Se ubicarán preferentemente en suelo no urbanizable ordinario; no obstante podrán situarse en suelo urbano o urbanizable, siempre que el plan lo permita.
- Su implantación y explotación se regulará atendiendo a lo prevenido en el Decreto 79/1990, de 8 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada, además de por la legislación específica en la materia en la forma y condiciones que se regulan en las normas previstas en este Plan para el suelo no urbanizable.
- Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

#### **ARTÍCULO 142º.- COMERCIAL.**

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas permanentes, cubiertas, en los que se desarrolle profesionalmente una actividad comercial, entendiéndose por tal la llevada a cabo por cuenta propia o ajena con la finalidad de poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial.

El uso comercial habrá de tener en cuenta lo previsto en la Ley 9/1.989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón.

##### 1.- Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Mercado de abastos.
- 2ª.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destina a usos comerciales, y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.
- 3ª.- Edificios exclusivos.
- 4ª.- Locales comerciales en edificios de vivienda u otro uso en primer sótano, planta baja y planta primera, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos, incluso en pasajes.

##### 2.- Distancias:

Respecto de las distancias se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas sobre determinados establecimientos.

##### 3.- Condiciones de los locales:

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que, a continuación de las generales, se establecen por categorías.

##### *A). CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.*

- 1ª.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- 2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego, según la NBE-CPI/96.
- 4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del sótano que deberán tener una altura libre mínima de 2,50 metros.

5ª.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

6ª.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

7ª.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

8ª.- En todos los casos, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

9ª.- Con carácter general se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa:

- Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1.996, de 4 de octubre.
- NBE-CT-79 aprobada por Real Decreto de 6 de julio de 1.979, relativa a las condiciones térmicas de los edificios.
- NBE-CA-88 aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988, relativa a las condiciones acústicas de los edificios.
- Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

#### *B). CONDICIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.*

1ª.- Los de 1ª categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles, o podrán emplazarse en un edificio con otros usos pero únicamente en planta baja o en planta primera, y contando en todo caso con accesos independientes.

2ª.- Cuando se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta interior.

Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m<sup>2</sup>, siempre que esta dimensión no exceda del 15% obligatorio.

En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en la condición 6ª del número 2, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3ª.- Cuando se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2 metros y una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

4ª.- Los locales comerciales de la categoría 4ª sólo pueden establecerse en planta baja y en planta primera. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior a 4 metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior. En todo caso será de aplicación la NBE-CPI/96.

#### **ARTÍCULO 143º.- OFICINAS.**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

##### 1.- Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada y superior a 2.000 m<sup>2</sup>, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

2ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 m<sup>2</sup>.

3ª. Locales de oficinas en planta baja y alzadas.

4ª. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

En todo caso está prohibido el establecimiento de oficinas en sótanos y semisótanos. No obstante podrá emplazarse en los mismos los archivos, almacén, aseos, instalaciones de servicios (cuarto de calefacción, contadores, etc.), y demás locales anejos a las oficinas donde no haya una permanencia de personas.

##### 2.- Dimensiones y condiciones de los locales.

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente.

Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,90 metros y la del local no será inferior a 2,50 metros.

2.- En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la ordenanza específica de cada zona.

3.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a). Hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo. Por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b). A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

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

4.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

5.- Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento y de la normativa que sea de aplicación.

6.- En todo caso se estará a lo dispuesto en la siguiente normativa:

- Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1.996, de 4 de octubre.
- NBE-CT-79 aprobada por Real Decreto de 6 de julio de 1979, relativa a las condiciones térmicas de los edificios.
- NBE-CA-88 aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988, relativa a las condiciones acústicas de los edificios.
- Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

7.- En las oficinas profesionales de categoría 4ª se cumplirán además las condiciones del uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

#### **ARTÍCULO 144º.- PRODUCTIVO.**

Uso destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los correspondientes a los usos de equipamiento urbano y servicios especiales.

Comprende:

- 1.- Artesanía y talleres.
- 2.- Industrial.
- 3.- Garajes-Aparcamiento.
- 4.- Servicios del automóvil.

Está prohibido el establecimiento de usos productivos en sótanos y semisótanos, cuyo proceso de trabajo únicamente podrá emplazarse en planta baja o alzadas, en el caso de estar permitidas. No obstante se permitirá el emplazamiento en sótanos y semisótanos de almacenes y zonas de servicios.

Las limitaciones que se establecen en el presente artículo son de aplicación a los usos que se implanten en edificios de nueva construcción y a los cambios de uso o actividad en edificios existentes, cuando el nuevo uso tenga, según las presentes Normas, limitaciones más restrictivas que el uso anterior al que sustituye. Los usos existentes que no se ajusten a estas limitaciones no quedan fuera de ordenación, admitiéndose su mantenimiento como usos tolerados

#### **1.- ARTESANÍA Y TALLERES.**

Uso productivo dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes y oficios cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven, sin que suponga incomodidad para la vivienda. A efectos de compatibilidad y limitaciones se equiparan a las industrias de categoría primera.

### 1.- CLASIFICACIÓN.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Talleres domésticos o de explotación familiar: Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de otros usos.

2ª. Artesanía de servicio: Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3ª. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo: Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4ª. Talleres de artesanía: Estudios de escultor, pintor o análogos, necesitados de amplia extensión. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

### 2.- CONDICIONES.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la normativa legal sobre seguridad e higiene del trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1ª.- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2ª.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3ª.- Deberán tener ventilación natural o forzada.

4ª.- El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5ª.- Los de categoría 1ª tendrán una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 4 CV. Se considerarán excluidos de calificación según el Reglamento núm. 2.414/1961, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

6ª.- Los de categoría 2ª no podrán situarse más que en planta baja. La superficie total máxima será de 250 m<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7ª.- En categoría 3ª, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y la potencia no rebasará los 30 CV.

8ª.- En categoría 4ª tendrán una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y la potencia no sobrepasará los 30 CV.

9ª.- En todo caso cumplirán la siguiente normativa:

- Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.
- NBE-CT-79 aprobada por Real Decreto de 6 de julio de 1979, relativa a las condiciones térmicas de los edificios.
- NBE-CA-88 aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988, relativa a las condiciones acústicas de los edificios.
- Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

### **2.- INDUSTRIAL.**

Uso productivo correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso los almacenes comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En éstos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Asimismo se incluyen las instalaciones relacionadas con el transporte, siempre que se incluyan la superficies de almacenamiento de materias y aparcamiento, reparación y cuidado de vehículos pesados.

### 1.- CLASIFICACIÓN.

Con arreglo a sus características se establecen cinco categorías:

#### *1ª.- Actividades sin molestia para la vivienda:*

Son aquellas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de operarios y escaso volumen de operación, no transmitiendo molestias al exterior, ni emanaciones o peligros especiales.

#### *2ª.- Actividades molestas compatibles con la vivienda:*

Son aquellas que pueden causar molestias tolerables a las viviendas cercanas, siempre que los ruidos, vibraciones, gases y olores desagradables sean admisibles, directamente o tras la adopción de medidas correctoras, en aplicación de los límites vigentes y que no generen acumulación apreciable de tráfico rodado, debido a su reducido número de operarios y a su volumen de operaciones.

#### *3ª.- Actividades molestas incompatibles con la vivienda:*

Son aquellas que por las molestias, insalubridad o efectos nocivos, no pueden localizarse en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia y medidas correctoras, en zonas próximas a las residenciales calificadas para aquél uso.

#### *4ª.- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda:*

Corresponde todas las actividades productivas que, por sus efectos, deben situarse a distancia de las áreas residenciales, pero en proximidad de otras instalaciones productivas. Se excluyen las peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento 2.414/1961, de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

#### *5ª.- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas:*

Son las actividades que por su carácter insalubre, nocivo o peligroso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961. Deben ubicarse a una distancia superior a 2 kilómetros del núcleo más próximo de población, salvo mayores limitaciones derivadas de la normativa específica de la actividad.

### 2.- SITUACIONES.

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de los establecimientos industriales en relación con los otros usos de la ciudad y, en especial, el residencial, considerándose a este fin las siguientes situaciones:

1ª.- En edificio de otros usos, en planta de piso.

2ª.- En edificios de otros usos, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.

3ª.- En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana , en parcelas interiores, o con fachada a la calle.

4ª.- En edificios exclusivos e independientes de carácter aislado o en manzanas industriales, delimitados por espacios viarios o espacios libres, ubicados en suelos sin calificación industrial.

5ª.- En zonas y polígonos calificados para el uso productivo.

6ª.- En zonas calificadas con el uso productivo, de carácter aislado por el uso al que se destinan, respetando las distancias establecidas por la legislación específica de aplicación.

3.- CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.

Para la clasificación de las actividades en “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con respeto en todo caso de las presentes normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

4.- LÍMITES MÁXIMOS.

1) Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresadas en CV para la potencia mecánica y en m<sup>2</sup> de techo para superficie edificada, son los consignados en el siguiente cuadro:

CATEGORÍA	UNIDAD DE MEDIDA	SITUACIÓN					
		1ª .	2ª .	3ª .	4ª .	5ª .	6ª .
1ª .	CV m².	4	6	30	50	SL	SL
		100	250	500	1.000	SL	SL
2ª .	CV m².	No	30	30	50	100	SL
		No	500	1.000	1.500	2.000	SL
3ª .	CV m².	No	No	No	175	SL	SL
		No	No	No	1.500	SL	SL
4ª .	CV m².	No	No	No	300	SL	SL
		No	No	No	1.500	SL	SL
5ª .	CV m².	No	No	No	No	No	SL/RE
		No	No	No	No	No	SL/RE

No: Prohibida en esa situación.

SL: Sin limitación.

RE: Con restricciones por incompatibilidades de distancias a otras industrias o núcleos urbanos.

2) Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3) El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no rebasen las cifras que se indican en la NBE-CA-88, aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988, relativa a las condiciones acústicas de los edificios, y en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder del 50% de los valores máximos establecidos, y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

4) Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las necesarias medidas correctoras que eviten molestias al vecindario.

5) Se permitirá una tolerancia de exceso en los valores establecidos en estas Ordenanzas que se fija en un 10% para la potencia instalada en aquellas actividades cuyas circunstancias de trabajo, condiciones de

instalación, aislamiento de los locales, medidas de seguridad e higiene adoptadas, modernización de los medios de trabajo, etc. lo permita, a juicio del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, siempre que no se rebasen los límites de molestia, insalubridad o peligro permitidos.

#### 5.- CORRECCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES.

Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos como de categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto de la inclusión en la categoría inferior y no se procediera a la corrección de deficiencias o a la adopción de otras medidas en el plazo concedido al industrial que garanticen el eficaz funcionamiento de la instalación dentro de los límites aplicables, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad.

#### 6.- LÍMITES DE FUNCIONAMIENTO EN CADA TIPO DE EFECTOS:

No podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos productivos que produzca alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que supere los valores máximos admitidos por la legislación vigente.

El proyecto específico de la implantación industrial en las categorías 3ª, 4ª y 5ª, deberá incorporar una evaluación del Impacto Medio-ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

##### *a).- Posibilidades de fuego y explosión.*

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen productos inflamables y materias explosivas se instalarán con las condiciones establecidas en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a construcciones destinadas a otros usos en que se prevea la ocupación por personas. Estas actividades se clasificarán siempre en categoría 5ª.

##### *b).- Radioactividad y perturbaciones eléctricas.*

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación o que afecten a personas. Deberán cumplir también las legislaciones específicas que les sean de aplicación.

##### *c).- Ruidos.*

Las molestias acústicas se regularán de acuerdo con la NBE-CA/88, y asimismo por el Capítulo II del Título II de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

##### *d).- Vibraciones.*

No podrá permitirse la transmisión de vibraciones a la estructura ; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

En todo caso, habrá de tenerse en cuenta lo regulado en el Capítulo III del Título II de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994, por lo que respecta a las perturbaciones originadas por vibraciones.

*e).- Deslumbramientos.*

Desde los puntos de medida señalados en cada caso por la legislación específica, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, que afecten a la seguridad y el tráfico vial y que sean debidos a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

*f).- Polvo, humos, vapores y gases.*

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por m<sup>3</sup>, medido a cero grados y 750 milímetros de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 lcg/hora.

En todo caso, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

Todas las industrias que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, concretamente la siguiente:

- Ley 38/1.972 (B.O.E. de 26-12-72) de Protección del Ambiente Atmosférico, que establece las líneas de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.
- Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo (B.O.E. del 22-4-75) que desarrolla la Ley anterior.

*g).- Olores.*

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores molestos en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

*h).- Otras formas de contaminación.*

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

**7.- VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES.**

En el caso de un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las características aceptables según la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994, las normas del Organismo de Cuenca (CHE) y legislación específica de aplicación

Los efluentes líquidos de las actividades industriales no podrán verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicando el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

a).- Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- 1.- El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- 2.- La temperatura de los vertidos será inferior a 40 °C.
- 3.- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados o en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.
- 4.- Queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:
  - a.- Materias sólidas y viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interreaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
  - b.- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
  - c.- Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
  - d.- Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
  - e.- Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
  - f.- Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
    - 1- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
    - 2- La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
    - 3- Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar el personal a su servicio.
  - g.- Radionucléidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
  - h.- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.
  - i.- Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.
  - j.- Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
  - k.- Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

b).- Referente a la protección de la estación depuradora común:

1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

c).- En relación con la composición química y biológica del efluente, los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

Sólido en suspensión .....	500 mg/l
DBO (EN 0) .....	500 mg/l
Aceites y grasas .....	100 mg/l
Fenoles totales .....	5 mg/l
Cianuros .....	2 mg/l
Sulfatos totales .....	2 mg/l
Hierro .....	10 mg/l
Arsénico .....	1 mg/l
Plomo .....	1 mg/l
Cromo total .....	5 mg/l
Cromo hexavalente .....	1 mg/l
Cobre .....	2 mg/l
Zinc .....	5 mg/l
Mercurio .....	0,05 mg/l
Níquel .....	2 mg/l
Cadmio .....	0,5 mg/l
Selenio .....	1 mg/l
Estaño .....	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

En todo caso se estará a lo establecido en el Título V de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994, y demás disposiciones que sean de aplicación.

8.- RESPETO AL RÉGIMEN DE TRÁFICO Y HORARIO DE CARGA Y DESCARGA.

Las instalaciones productivas deberán respetar el régimen de tráfico y horarios de carga y descarga fijados por el Ayuntamiento, no permitiéndose en ningún caso realizar maniobras en la vía pública. Desde las 21 a las 6 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

9.- DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1) La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2) Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de dos m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los servicios técnicos municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

#### 10.- ASEOS.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

#### 11.- ESCALERAS.

Las de circulación general cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI/96, con un ancho mínimo de un metro.

#### 12.- CONSTRUCCIÓN.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que reduzcan eficazmente la transmisión al exterior de los ruidos y vibraciones producidos, hasta los límites permitidos.

#### 13.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

1.) Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

2.) La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 1/3 CV cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por los distintos epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

3.) Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1.968, y demás disposiciones vigentes.

4.) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, contarán con proyecto y dirección de técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, la NBE-CT-79 aprobada por Real Decreto de 6 de julio de 1979, relativa a las condiciones térmicas de los edificios, la NBE-CA-88 aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988, relativa a las condiciones acústicas de los edificios, a fin de no originar molestias, y la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

5.) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

#### 14.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Para la prevención y extinción de incendios se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI/96, sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.

### **3.- GARAJES-APARCAMIENTO.**

Se denomina Garaje-aparcamiento, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

Esta Ordenanza únicamente será de aplicación a los garajes-aparcamiento con capacidad superior a dos coches.

#### 1.- CLASIFICACIÓN.

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 3ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- 4ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- 5ª. Garaje-aparcamiento en manzana completa.
- 6ª. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

#### 2.- CONDICIONES.

a). La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

b). El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados en un radio de 300 metros. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Capítulo 5 Título VIII de las presentes normas.

c). Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal o de pendiente de hasta un 4% como máximo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices, la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 5 metros a nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

En suelo urbano consolidado, cuando las características de la construcción así lo aconsejen, la puerta de acceso podrá situarse en el plano de fachada siempre que su apertura se realice sin invadir el espacio viario (o de acera) y en condiciones de seguridad para el tráfico peatonal y de vehículos.

d). Se autoriza la mancomunidad de garajes aparcamiento.

#### 3.- ACCESOS.

1). Como norma general se prohíbe el acceso directo a las travesías de las carreteras N-II y N-234, salvo en los casos en los que la disposición de la parcela no permita resolver el acceso por las calles colindantes y se obtenga la autorización del Organismo competente.

En cuanto a las condiciones que deben reunir los accesos se estará a lo establecido en el artículo 179 de estas normas.

2). Los garajes aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 m<sup>2</sup>, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

3). Los garajes aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m<sup>2</sup> podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 metros, y en los de menos de 200 m<sup>2</sup> sea superior este acceso a 3 metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 10,10 metros entre la zona de vehículos y la peatonal con una anchura mínima para ésta de 0,60 metros.

4). Los garajes aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup> podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

5). En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 m<sup>2</sup>, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

6). Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.

7). Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoche. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.

El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

8). Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

#### 4.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### 5.- ALTURA.

En garajes aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.

#### 6.- ASEOS.

1.) Los garajes aparcamientos de 600 a 2.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo.

- 2.) Los de más de 2.000 a 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de dos retretes con lavabo.
- 3.) Los de más de 6.000 m<sup>2</sup> dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

#### 7.- ESCALERAS.

En cuanto a sus dimensiones y características habrá de tenerse en cuenta lo previsto en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96, sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.

#### 8.- CONSTRUCCIÓN.

- 1). Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- 2). El recinto del garaje aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la ordenanza sobre ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 3). Podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de 4 metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.
- 4). En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- 5). Los garajes aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta horizontal que permita el uso por las personas de su parte superior.
- 6). Sólo se permitirá en estos garajes aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.
- 7). En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la cubierta horizontal y transitable para permitir su uso por las personas.

#### 9.- VENTILACIÓN.

- 1). La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos, con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por las ordenanzas municipales. Estos patios o chimeneas quedaran libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.

2). La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos a nivel superior al que señala la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

3). Los garajes aparcamientos subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4). En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### 10.- CALEFACCIÓN.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

#### 11.- ILUMINACIÓN.

1). La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas estancas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio.

2). Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

#### 12.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS.

Con carácter obligatorio deberá cumplirse la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96, sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.

#### 13.- DESAGÜES.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de separación de grasas.

#### 14.- ESTABLECIMIENTOS ANEXOS A LOS GARAJES-APARCAMIENTO.

Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán además, las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, según los casos.

#### 15.- INSTALACIÓN DE ENGRASE Y LAVADO.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes aparcamientos con las condiciones que señalan las normas generales y las ordenanzas de cada zona.

#### 16.- TALLERES.

Como anexos a los garajes aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las normas generales y ordenanzas de cada zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

#### 17.- CARGA DE BATERÍAS.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

#### 18.- ESTACIONES DE PRUEBA DE MOTORES.

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por ordenanzas industriales.

#### 19.- SURTIDORES DE GASOLINA.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

#### 20.- PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACIÓN.

1.) Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo el local de garaje aparcamiento, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda “no fumar”, “peligro de incendio”.

2.) Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3.) No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4.) Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5.) Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.

6.) Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

#### 21.- SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE (VIAJEROS Y MERCANCÍAS).

Corresponde este epígrafe a los siguientes categorías:

- 1)- Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.
- 2)- Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a). No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en cuanto a ruidos a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

- b). En la categoría 1ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
- c). En la categoría 2ª su emplazamiento vendrá determinado en los planes parciales correspondientes y se regirá, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

#### **4.- SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.**

Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil tales como estaciones de servicio, talleres del automóvil y depósitos de vehículos usados, entendiéndose como tales:

- 1).- Sin perjuicio de lo establecido en la Orden de 10 de abril de 1.980 por la que se aprueba el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por "estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.
- 2).- Se consideran "talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.
- 3).- Se entiende como "depósito de vehículos usados" el almacenamiento de estos tanto para su venta como para su desguace.

##### 1.- CLASIFICACIÓN.

Se dividen en las siguientes categorías:

- 1ª. Estaciones de servicio.
- 2ª. Talleres del automóvil.
- 3ª. Depósitos de vehículos usados.

##### 2.- CONDICIONES.

- 1) La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de estas Normas y demás disposiciones vigentes.
- 2) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
- 3) Los locales del servicio del automóvil, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices, la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 5 metros a nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

##### 3.- ESTACIONES DE SERVICIO.

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a)- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b)- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> del taller.

c).- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en cuanto a ruidos en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

#### 4.- TALLERES DEL AUTOMÓVIL.

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a).- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994 por lo que se refiere a ruidos y vibraciones.

b).- Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 20 m<sup>2</sup> de taller.

c).- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada, con un mínimo de 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.- DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS USADOS.

1).- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2).- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales, que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

### **ARTÍCULO 145º.- EQUIPAMIENTO.**

#### **1.- DOCENTE.**

Corresponde a los edificios o locales que se destinan a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

##### 1.- Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial.

2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3ª. Centros de estudio con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos).

4ª. Enseñanza universitaria.

##### 2.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

#### **2.- SANITARIO.**

##### 1.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

##### 2.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.
- 2ª. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3ª. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.
- 4ª. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.
- 5ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 6ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

### 3.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del uso residencial comunitario, que le fueren de aplicación.

### **3.- ASISTENCIAL.**

**3.1.** Uso de equipamiento destinado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de Normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria. Se incluyen en este apartado las residencias de ancianos públicas y asistidas.

**3.2. RELIGIOSO:** Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Centros parroquiales.
- 2ª. Templos.
- 3ª. Capillas y oratorios.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

### **4.- SOCIO-CULTURAL Y ESPECTÁCULOS**

#### 1.- Definición:

Comprende los locales destinados al público dedicados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza, así como los relacionados con el desarrollo de la vida social y de relación con fines de cultura y recreo, incluyéndose salas de reunión y centro cívico-comerciales y espectáculos.

#### 2.- Clasificación Socio-Cultural:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Casinos, salas de fiestas, bailes, discotecas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con más de 500 m<sup>2</sup> de superficie total.
- 2ª.- Todos los usos anteriores hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie total.
- 3ª.- Todos los usos anteriores hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie total.
- 4ª.- Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.
- 5ª.- Centros cívico-comerciales, que incluyen de forma integrada usos de equipamiento asociados a los comerciales y de oficinas.

#### 3.- Clasificación Espectáculos:

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª.- Espectáculos con más de 5.000 espectadores.
- 2ª.- Espectáculos de 1.501 y 5.000 espectadores.
- 3ª.- Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.
- 4ª.- Espectáculos de 251 y 500 espectadores.
- 5ª.- Espectáculos hasta 250 espectadores.
- 6ª.- Atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición. Se incluyen los espectáculos ambulantes, circos y casetas de feria.

#### 4.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen para cada caso las disposiciones legales específicas y además lo establecido en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96, sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.

### **5.- DEPORTIVO.**

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

#### 1.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Deportes en general con más de 25.000 espectadores.
- 2ª. Deportes en general de 10.001 a 25.000 espectadores.
- 3ª. Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.
- 4ª. Deportes hasta 500 espectadores.
- 5ª. Deportes sin espectadores.

#### 2.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

### **6.- SERVICIOS PÚBLICOS.**

Uso de servicios de la Administración Pública en sus distintos niveles, central, autonómica o local, destinados a dar servicios a la ciudad, diferentes de los anteriormente reseñados. Incluye, entre otros, los siguientes:

- Comisarías y seguridad ciudadana.
- Juzgados.
- Correos.
- Incendios.
- Oficinas públicas, etc.

### **7.- INSTALACIONES MILITARES.**

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Defensa y Seguridad del Estado en toda su amplia gama.

### **8.- SERVICIOS EN POLÍGONOS INDUSTRIALES.**

Uso de servicio a los polígonos industriales, incluyendo usos comerciales y de servicio al automóvil.

**ARTÍCULO 146°.- INSTALACIONES ESPECIALES.**

Uso de infraestructuras, instalaciones especiales y servicios destinado a los que preste la Administración, directamente o a través de intermediarios; incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

**1.- INFRAESTRUCTURAS.**

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura del municipio, tales como:

- Centrales telefónicas.
- Depósitos de agua.
- Potabilizadora de agua.
- Depuración de aguas residuales.
- Centrales eléctricas.
- SET transformadoras.
- Vertederos de basuras, etc.

**2.- ZONAS FERROVIARIAS.**

Comprende las instalaciones relacionadas con el ferrocarril, en su parte más relacionada con la ciudad, incluyendo las estaciones de viajeros y mercancías, almacenes y servicios necesarios para el funcionamiento de las instalaciones, así como los trazados de vías.

**3.- CENTROS EMISORES.**

Uso de servicios dedicados a instalaciones radioeléctricas de comunicación o de investigación.

**4.- INSTALACIONES FUNERARIAS.**

Uso de servicios destinado al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como al resto de las actividades funerarias con ellas relacionadas, tales como tanatorios, etc.

**ARTÍCULO 147°.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.**

Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, excluyendo otros usos, o al ocio colectivo.

En orden a la conservación y uso de las zonas verdes, así como de los distintos elementos instalados en ellas, se estará a lo dispuesto en el Título IV de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

**ARTÍCULO 148°.- RED VIARIA.**

Comprende el uso de calles, tanto de tráfico rodado como peatonal, sus zonas de protección, así como los espacios destinados a aparcamiento de vehículos, y los espacios que, sin ser estrictamente viales, por sus características y dimensiones no pueden considerarse espacios libres de los regulados en el artículo anterior.

En orden a las zonas de protección se estará a lo dispuesto en el artículo 239 de estas normas.

**CAPÍTULO 5.- CONDICIONES GENERALES SOBRE DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO.****ARTÍCULO 149º.- APLICACIÓN Y DESARROLLO.**

1.- Los usos que se implanten deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio y en su caso, de espacio de carga y descarga, con sujeción a lo dispuesto en el presente Capítulo, que deberá permanecer destinada a tal uso en tanto lo esté el edificio o local al que sirven.

A tal efecto los distintos Planes que desarrollen el Plan General y los proyectos de construcción, instalación, etc. u otros documentos para el trámite de implantación de usos, contendrán entre sus determinaciones las necesarias para justificar el cumplimiento de este Capítulo.

2.- Los Planes que desarrollen el Plan General, además de resolver la dotación de estacionamiento y carga y descarga, en función de las características de la demanda, deberán coordinar ésta en relación con la estructura viaria prevista por el Plan favoreciendo la seguridad y fluidez del tráfico rodado, estableciendo al efecto las determinaciones detalladas que sean necesarias, como complemento y desarrollo de este Capítulo, como son situaciones de los accesos, creación de accesos o espacios mancomunados, imposición de servidumbres, etc.

En especial, deberán completar, con los estudios precisos, las necesidades derivadas de usos que comporten particular atracción de vehículos y personas, como terminales de transporte, mercados, ciertos espectáculos o dotaciones, etc. Igualmente, cuando el Ayuntamiento así lo establezca, o acepte, contemplarán la solución de la demanda de estacionamiento, carga y descarga en ámbitos superiores al del Plan de que se trate. En particular, los Planes Especiales podrán contemplar la creación de estacionamientos para resolver la demanda en áreas deficitarias, utilizando para ello las fórmulas de gestión pública o privada previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y las disposiciones pertinentes del Derecho privado y administrativo.

Asimismo podrán desarrollar en detalle el contenido de este Capítulo, para su adecuación a las necesidades concretas que contemplan, estableciendo si fuera necesario índices y requerimientos superiores a los previstos en la misma.

**ARTÍCULO 150º.- SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES.**

- 1.- La provisión de estas dotaciones podrá situarse:
- a) en el interior de la parcela.
  - b) en el interior de la edificación.
  - c) en el suelo o subsuelo de espacios libres privados, mancomunadamente.
  - d) en edificios exclusivos.

En los supuestos a) y b) no podrá desligarse la transmisión o enajenación de las plazas de aparcamiento, de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban.

En el supuesto c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.- Cuando los usos se implanten en edificios existentes que no cuenten con provisión de plazas de estacionamiento, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación de las plazas requeridas o las características de la parcela, en edificios de nueva construcción, no permitan dicha instalación, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción de hasta 300 metros del local o parcela considerado. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compraventa, que se incorporará a la propia del local o vivienda de que se trate.

En los casos en que tampoco esta condición pueda cumplirse se estará a los supuestos de exención previstos en este Capítulo.

#### **ARTÍCULO 151º.- CONDICIONES DE LOS ACCESOS.**

1.- El acceso a las zonas de estacionamiento y carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que incidan el mínimo en las condiciones de fluidez y seguridad del tráfico peatonal y rodado.

Con carácter general se evitarán los accesos desde las calles componentes de la malla básica de la Ciudad, salvo que estas vías dispongan de calzadas colectoras separadas de la principal.

2.- Cuando la parcela o edificación de que se trate sólo tenga acceso por calle de la malla básica, previamente a la solicitud de licencia, se requerirá consulta al Ayuntamiento; la resolución, que en todo caso será motivada, hará constar en el trámite las razones y circunstancias concurrentes en que se base, y determinará la adopción de alguna de las soluciones siguientes:

a) Aceptación de una servidumbre de paso, acceso mancomunado o fórmula análoga con otra finca que disponga de acceso por otra calle, constituida voluntariamente por los interesados.

b) Imposición de una servidumbre de paso o acceso mancomunado, con otra u otras fincas colindantes que tengan acceso por distinta calle, cuando la situación de hecho de éstas lo permita; a cuyo efecto se redactará un Plan Especial o Estudio de Detalle en el que se contemple y defina dicha servidumbre con el detalle preciso para que, en ejecución del mismo pueda imponerse ésta, a falta de convenio entre los propietarios.

c) Autorizar la dotación correspondiente en otros edificios en la forma prevista en estas normas.

d) Autorización discrecional de un acceso desde la malla básica cuando no resulten viables los supuestos anteriores y se estime posible, a través de la resolución de la consulta previa, un diseño de este acceso en condiciones de seguridad, limitándose en tal caso el número de plazas a las de dotación obligatoria.

e) Prohibición del acceso y exención de la dotación de estacionamiento y/o carga y descarga, en la forma prevista en este Capítulo.

3.- Se prohíbe el acceso a estacionamientos desde las vías peatonales, incluyendo entre éstas las calles en las que se permita un acceso restringido de vehículos para servicio y abastecimiento de las fincas o locales, mediante restricción horaria, o mediante permisos o autorizaciones expresas, en la forma en la que se regule por las correspondientes Ordenanzas; en estos casos, se estará a las mismas soluciones que en el caso anterior.

Los proyectos de obras que se refieran a vías peatonales o de acceso restringido, preverán las soluciones oportunas para las situaciones de acceso preexistentes; pudiendo determinar la eliminación del acceso o su mantenimiento como uso tolerado.

#### **ARTÍCULO 152º.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES SEGÚN SU USO.**

1.- El cálculo de la superficie destinada a estacionamiento se hará en función del uso, aplicando las determinaciones de estas normas previstas para los garajes-aparcamientos.

2.- Las condiciones para cada tipo de uso serán las siguientes:

a).- VIVIENDA.

Se establecerá en función de la superficie útil según la tabla siguiente:

SUPERFICIE ÚTIL	PLAZAS POR VIVIENDA
menos de 60 m <sup>2</sup> .	1 plaza / 2 viv.
60-80 m <sup>2</sup> .	2 plazas / 3 viv.
80-100 m <sup>2</sup> .	1 plaza / 1 viv.
100-140 m <sup>2</sup> .	3 plazas / 2 viv.
más de 140 m <sup>2</sup> .	2 plazas / 1 viv.

Los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

*b).- RESIDENCIA COMUNITARIA Y HOTELERO.*

*b.1) residencial hotelero:*

1 plaza cada tres habitaciones dobles o el equivalente en sencillas, en las categorías 1ª, 2ª y 3ª. Y una plaza por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente en sencillas, en las categorías 4ª y 5ª. Se requerirá un estudio justificativo de accesibilidad, estacionamiento y carga o descarga cuando superen, en cualquier grupo, 100 camas o 4.000 m<sup>2</sup> construidos.

*b.2 residencial comunitario:*

La dotación de aparcamiento en el residencial comunitario será igual al 50% de la exigida para el uso hotelero.

*c).- COMERCIAL.*

1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales y/o industriales o no especificados de más de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos.
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos.
- En locales comerciales, centros y galerías comerciales y edificios exclusivos de más de 4.000 m<sup>2</sup> construidos, se precisará estudio especial de las necesidades de carga y descarga y estacionamiento y de su incidencia en la generación y atracción de vehículos previsible.

*d).- OFICINAS.*

Una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>., excepto en el caso de tratarse de oficinas vinculadas a otros usos e incluidas en edificios con un uso mayoritario diferente, que será de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.

*e).- ESPECTÁCULOS.*

1 plaza por cada 25 plazas de aforo o 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Las salas de aforo superior a 500 plazas precisarán estudio especial.

*f).- SOCIAL.*

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

g).- DOCENTE Y SOCIO-CULTURAL.

Estarán exentos de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 m<sup>2</sup>. A partir de 1.500 m<sup>2</sup> una plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

h).- RELIGIOSO.

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

i).- DEPORTIVO.

En categorías 3ª y 4ª, 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

En categorías 1ª y 2ª, 1 plaza por cada 25 plazas de aforo.

Las salas de aforo superior a 500 plazas precisarán estudio especial.

j).- SANITARIO.

En categorías 5ª y 6ª, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En categorías 1ª a 4ª, 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas.

En centros de más de 2.000 m<sup>2</sup> construidos o 100 camas, se requerirá estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

k).- ARTESANÍA Y TALLERES.

Una plaza por instalación o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

l).- INDUSTRIAL O ALMACENAMIENTO.

1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 m<sup>2</sup> o fracción, si la superficie es superior a 500 m<sup>2</sup>; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.000 m<sup>2</sup> y se encuentre emplazada la industria fuera de un polígono industrial. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, etc.

Los talleres de atención a vehículos automóviles deberán disponer de un espacio ocupable por los vehículos de 50 m<sup>2</sup> por puesto de trabajo para evitar el estacionamiento y la atención a aquellos en la vía pública.

ll).- OTROS USOS.

Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta Norma.

m).- Los usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, instalaciones deportivas, centros de enseñanza, etc. contarán con un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de los autobuses en la vía pública.

**ARTÍCULO 153º.- REDUCCIÓN Y EXENCIÓN DE LAS DOTACIONES.**

1.- En las áreas en que las características del soporte viario, de las condiciones de accesibilidad, del grado de consolidación de la edificación, de la tipología arquitectónica, la existencia de aparcamientos públicos en ella, hagan innecesaria o perjudicial para el medio ambiente, seguridad y fluidez del transporte e imagen urbana, la provisión con arreglo a los índices generales de estas normas, podrá reducirse la

dotación de aparcamientos aportando estudio específico que lo justifique, excepto en los establecimientos hoteleros y espectáculos.

2.- Podrá eximirse de la dotación de estacionamiento, o prohibirla además del supuesto anterior, en los casos siguientes:

- a). En edificios con único acceso por calle peatonal o de ancho menor de 5 m. o de malla básica, o a través de ajardinamiento entre el edificio y la calzada, cuando no se den los supuestos del artículo 151 de estas normas.
- b). Edificios en que no sea posible aplicar lo dispuesto en el artículo 150.2 de estas normas, siempre que el número de plazas resultante de la aplicación de la Norma sea inferior a 10.
- c). Edificios de superficie de solar menor de 250 m<sup>2</sup>, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la Norma sea inferior a 10.
- d). Edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 8 m. de diámetro.

Tanto la reducción del número de plazas como la exención requerirá aprobación expresa del Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 154º.- AMPLIACIÓN DE LAS DOTACIONES**

Los particulares podrán proponer la provisión de plazas de aparcamiento en número superior al obligado por esta Norma, aportando los estudios justificativos que les sean requeridos. La autorización de plazas de estacionamiento con destino a uso horario, abierto al público mediante tarifa, tarjeta de usuario, abono o fórmula análoga será siempre discrecional por el Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 155º.- DESARROLLO EN ORDENANZAS.**

El Ayuntamiento desarrollará mediante Ordenanza las previsiones del presente Capítulo en su aplicación a modalidades concretas de uso que a su juicio lo requieran, poniendo en relación las diversas variables capaces de generar efectos negativos, falta de compatibilidad con otros usos, o molestias derivadas de las necesidades de aparcamiento y carga y descarga, atracción de tráfico rodado o movimiento de personas, etc.

### **CAPÍTULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**

#### **ARTÍCULO 156º.- RESPONSABILIDAD DEL AYUNTAMIENTO.**

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otros órganos de la Administración. Cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio que se acomodará a lo establecido en el art. 73 del TRLS. Consiguientemente el Ayuntamiento denegará o condicionará las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten antiestéticas.

#### **ARTÍCULO 157º.- COMPROBACIÓN DE LAS AFECCIONES ESTÉTICAS O DE PROTECCIÓN DE LAS OBRAS.**

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el Ayuntamiento de las características estéticas de la obra o instalación y de sus efectos en el entorno y en la escena urbana. Especialmente si la actuación se sitúa en el interior del recinto histórico artístico, en las inmediaciones de algún elemento catalogado o de yacimientos arqueológicos, en cuyo caso será de aplicación, además de estas ordenanzas de estética, lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título XI de estas normas. Se entenderán como características estéticas a tener en cuenta, además de las de forma, calidad, materiales y color empleados, los de la tipología y composición arquitectónica, en relación con el uso y emplazamiento en la escena urbana.

**ARTÍCULO 158º.- NUEVAS CONSTRUCCIONES EN ÁREAS CONSOLIDADAS DE LA CIUDAD.**

En las manzanas situadas al norte de la antigua CN-II, salvo el Conjunto Histórico Artístico regulado por sendos PEPRIs, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 73 del TRLS. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

1.- El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la calle en módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

2.- En todos los casos será preceptivo que en el proyecto de edificación se incorpore como anejo un "Estudio de Integración Ambiental" en el que se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta, sección o alzado a escalas comprendidas entre las de 1:1.000 (efecto de conjunto) a 1:100 (planos de la propuesta), montajes fotográficos, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan conocer las características de la propuesta y e su efecto en el entorno:

- a.) Alzados del frente completo de la manzana donde se emplace el edificio.
- b.) Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a las pautas visuales de la plaza o calle donde se ubique. Las cornisas o aleros continuos o ligeramente escalonados mantendrán la misma línea de coronación de fachada que las edificaciones colindantes, cuando ello sea posible. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle, con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas, que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales que los de fachada.
- c.) Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación debe entrar en diálogo con el contexto construido mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto. La falsificación histórica o adulteración de técnicas constructivas no es aconsejable, así como las opciones pseudopopulares. El ritmo de huecos es un aspecto fundamental de la integración tipológica y compositiva.
- d.) Cromatismo y materiales a emplear. Se expondrán con detalle y justificarán con arreglo a las condiciones de estas ordenanzas, los colores a utilizar, materiales y soluciones en cubiertas, carpintería exterior, etc.
- e.) Tratamiento de la planta baja. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de las plantas bajas para garantizar adecuadamente la posterior integración de las mismas en el conjunto y su entorno, optando por soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores.

3.- En la manzana comprendida por la Ctra. de Madrid, Subida de la Peña y Barrio Nuevo, deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- a) Se deberá redactar un Estudio de Detalle para la regularización del edificio existente de B+4 plantas y su entorno, que comprenderá los solares colindantes de dicho edificio hasta una distancia de 30 metros a cada lado del punto medio de su fachada a la Ctra. de Madrid.
- b) Se deberá limitar la altura a 12 metros desde la rasante natural del terreno.
- c) Las condiciones de cubierta, pendientes, altura máxima y usos permitidos serán los correspondientes al Casco Histórico.

**ARTÍCULO 159º.- NUEVAS CONSTRUCCIONES EN ÁREAS DE NUEVA ORDENACIÓN.**

En las manzanas de nueva ordenación, entendiéndose por tales aquéllas no consolidadas por la edificación en más de los dos tercios de su superficie, cuando se actúe a través de unidades de ejecución se estudiará

la distribución del volumen edificable a través de estudios de detalle tendiendo a conseguir unidades coherentes en el aspecto formal.

Sobre la base de un análisis del emplazamiento, en el que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de observación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios libres (áreas de estancia, juego, paseos, etc.) como de la edificación.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta, sección o alzado, a escalas comprendidas entre las de 1:1.000 (efecto de conjunto) a 1:100 (planos de la propuesta), montajes fotográficos, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan conocer las características de la propuesta y de su efecto en el entorno.

#### **ARTÍCULO 160º.- TRATAMIENTO DE FACHADAS.**

En el sector norte del Conjunto Histórico Artístico, tal y como se establece en el PEPRI que lo desarrolla, se utilizarán preferentemente los revocos de calidad en tonos ocres y azulados; podrán emplearse las fábricas de ladrillo macizo unidas con mortero de cal. Se prohíben los acabados con chapados de piedra pulida o plaqueta de ladrillo y el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Fuera del ámbito del sector norte del Conjunto Histórico Artístico, y sin perjuicio de las determinaciones del PEPRI del sector sur del CHA, no se establecen limitaciones en el empleo de materiales en fachada, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para comprobar las afecciones estéticas de la edificación.

##### 1. Fachadas interiores medianiles y en callejones.

Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse de forma que tengan el mismo aspecto y calidad que las fachadas. En el caso de paredes medianeras que hubieren de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto y visibles desde el espacio público, serán revocadas o tratadas con los mismos materiales y carácter a los de fachada por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitidas, en cuyo caso les será exigible a los propietarios de los mismos su tratamiento.

##### 2. Fachadas posteriores y patios.

Si son visibles desde la vía o espacio libre público, tendrán igual tratamiento que las fachadas principales en cuanto a materiales, color y acabados.

##### 3. Fachadas de establecimientos comerciales rótulos y anuncios.

En los locales comerciales en plantas bajas deberá darse continuidad al material empleado en el resto de la fachada o, si se quiere plantear un diferente tratamiento, deberá tramitarse la autorización ante el Ayuntamiento presentando la propuesta desarrollada de manera gráfica y escrita, con el suficiente detalle para permitir conocer su efecto en el edificio y el espacio urbano. En todo caso, los materiales empleados serán de calidad, entonando con los del resto de la fachada, para la que debe de representar una mejora.

Se admiten los salientes en planta baja hasta 20 cms.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales ( escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, integrándose a la arquitectura, sin enmascararla.

En el recinto histórico artístico y en los barrios tradicionales no se admitirá la utilización de materiales o elementos de colores muy variados, grandes paneles de plástico u otros llamativos o disonantes con la fachada y su entorno. Sólo se permitirá la colocación de anuncios y carteles publicitarios o propagandísticos que cumplan los requisitos establecidos por estas ordenanzas. El Ayuntamiento procurará que los existentes que no cumplan las condiciones anteriormente indicadas, se adapten a las mismas en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación de estas normas urbanísticas.

Además de lo regulado en las presentes normas, será de aplicación lo dispuesto sobre esta materia en las Ordenanza Municipal del Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

#### **ARTÍCULO 161º.- DEPÓSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y CASETAS DE TRANSFORMADORES DE ELECTRICIDAD.**

Los depósitos y cualquier otro elemento relacionado con las infraestructuras y servicios urbanos, se proyectarán en forma tal que se integre en el conjunto, sin resultar un elemento de negativo impacto en su entorno, ni desde el interior ni desde el exterior.

Pueden ubicarse en planta sótano.

#### **ARTÍCULO 162º.- ADECUACIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA O REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO.**

Cuando se proyecte realizar alguna reforma o modificación interior o exterior sobre una edificación existente, se realizará un estudio previo de sus características, con señalamiento de todos los elementos tipológicos y arquitectónicos que den carácter al edificio, manteniéndolos, recuperándolos o integrándolos en la nueva edificación, justificando la solución adoptada en base a su importancia y efecto en el valor del inmueble, para conseguir su puesta en valor de manera correcta, huyendo de su utilización falseada o artificial. Igualmente se actuará respecto cualquier elemento interior u oculto de valor que pudiera aparecer en el transcurso de las obras en curso.

En los casos señalados en el párrafo anterior y siempre que se modifique alguno de los elementos fundamentales de la edificación, previamente a la solicitud de licencia, será preciso acompañar al Proyecto, suscrito por técnico competente, planos y memoria justificativa de las características iniciales de los elementos a modificar, de la solución adoptada para ello y de la imagen final de conjunto, con análisis de las consecuencias de la intervención propuesta para ello.

En las obras de reforma en fachadas, huecos y bajos comerciales deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en que se realicen, así como los generales de la calle.

Se emplearán los mismos materiales de fachada o bien en casos especiales debidamente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general, cumplan con lo dispuesto en los apartados correspondientes de las presentes normas.

#### **ARTÍCULO 163º.- COMPOSICIÓN.**

Será libre con las limitaciones que se establecen en el presente capítulo, con excepción de aquellos casos en los que, por su emplazamiento, puedan dar lugar a composición obligada. Cuando la actuación se sitúe en el recinto histórico artístico o en las inmediaciones de un elemento catalogado, se deberá justificar la solución adoptada, en relación con el entorno, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Capítulo 1 del Título XI de estas normas.

**ARTÍCULO 164º.- CUBIERTAS.**

1.- Quedan prohibidas las cubiertas planas como solución global, permitiéndose su empleo en la resolución de la cubierta de planta baja en el espacio de patio, y en la última planta como terrazas hasta un 25% de su superficie total, resolviendo la vertiente a calle con remate y cubierta de teja curva.

2.- Las cubiertas de los edificios se resolverán mediante cubierta inclinada con teja cerámica, que será de color y dimensiones tradicionales en el centro histórico y barrios tradicionales. La pendiente máxima permitida será del 40%, limitándose a 4 metros la altura máxima de la cumbre. Se prohíbe el fibrocemento y el aluminio en su color. En casos especiales, podrá solicitarse del Ayuntamiento y del Gobierno autónomo, si se trata de un edificio catalogado, la autorización para la utilización de otros materiales de calidad superior y en edificios de carácter especial (teja vidriada, cobre, cinc, etc.).

3.- Elementos sobre cubiertas.

Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso las cubiertas de estos cuerpos se tratarán en todo, como las del edificio y sus paramentos verticales como las fachadas.

Los antepechos de terraza englobados por encima de la cubierta, no tienen la consideración de elementos verticales, aunque sí tendrán esta consideración en los patios de manzana. En cualquier caso, habrá de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 109 de estas normas.

Dada la incidencia que las cubiertas tienen en la ciudad de Calatayud, como elemento especialmente caracterizador de la ciudad desde la panorámica que se percibe desde los castillos y ermitas que se sitúan en las zonas topográficas más elevadas, deben tratarse como elementos de fachada cuidando los elementos situados sobre ellas, prohibiéndose aquellos que, por su tamaño, materiales o color, resulten disonantes con el conjunto y, de manera especial, los depósitos de fibrocemento al descubierto, los anuncios publicitarios y las antenas de gran tamaño, como las de telefonía móvil, etc.

**ARTÍCULO 165º.- TENDIDOS DE CABLES AÉREOS O ADOSADOS A FACHADAS.**

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 16/1.985, de Patrimonio Histórico.

No se autorizará en los cascos urbanos consolidados por la edificación el tendido aéreo de ningún cable colocado sobre apoyos o palomillas en fachadas de edificaciones, ya sean realizados por particulares o por las compañías autorizadas para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público, instalación de red de telefonía, cableado de televisión u otras, aún cuando cuenten con la autorización de los dueños de las edificaciones sobre las que se apoyen .

Se toleran en estas zonas los cables trenzados o similares adosados a fachada limitando los tramos aéreos a los cruces en esquina estrictamente necesarios. En las zonas no consolidadas, no se permitirán tampoco los cables adosados a fachada.

Para las redes ya existentes no se autorizará ninguna obra de instalación que consolide o refuerce los tendidos o instalaciones existentes, salvo las destinadas a su conservación en los casos que ponga en peligro la seguridad de personas o propiedades. En los demás casos, y especialmente para las nuevas edificaciones, o reformas o rehabilitación de las mismas, deberá canalizarse subterráneamente en el frente de las mismas por lugar público (aceras o calzadas).

Los cables de línea repartidora y acometida a la red general en los nuevos edificios, quedarán ocultos en los muros de fachada, en los que únicamente se permitirán pequeños armarios cerrados de registro y control de consumos (contadores) y cajas generales de protección dispuestos en forma discreta.

En las zonas de nueva urbanización del suelo urbano se canalizarán subterráneamente todas las redes (suministro de electricidad, alumbrado público, teléfonos, TV/FM, etc.).

**ARTÍCULO 166°.- ARMONÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

- a). Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará ésta de forma que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte dicha singularidad. No pudiendo resultar en ningún caso de altura superior a aquél.
- b). En general es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse, exceptuando cuando se trate de traslado, por causa de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos artísticos.

**ARTÍCULO 167°.- ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.**

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones situadas junto a algún edificio catalogado o de gran importancia o calidad o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con él o ellos.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

En estos lugares los Proyectos y documentos urbanísticos incluirán un análisis de impacto visual.

Quedan a juicio del Órgano competente para la concesión de licencia la apreciación de si una edificación va a ajustarse o no a las anteriores condiciones, salvo que exista incoación o declaración de conjunto, zona, paraje o edificio de interés, así como para los edificios incluidos en el inventario del Patrimonio Histórico Artístico, en cuyo caso, y junto a la legislación específica en la materia, será preceptivo el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza de la Diputación General de Aragón, debiendo incluirse asimismo un estudio de impacto visual.

**CAPÍTULO 7.- COMODIDAD, HIGIENE Y CALIDAD.****ARTÍCULO 168°.- CONDICIONES DE DISEÑO, HIGIENE Y CALIDAD.**

1.- En caso de obra nueva, toda vivienda deberá reunir como mínimo los siguientes requisitos:

- a.) Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.
- b.) Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.
- c.) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
- Dormitorios de una sola cama, 6 m<sup>2</sup> de superficie y 15 m<sup>3</sup> de cubicación.
  - Dormitorios de dos camas, de 10 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m<sup>3</sup> de cubicación.
  - Cuarto de estar, 10 m<sup>2</sup>.
  - Cocina, 5 m<sup>2</sup>.

- Retrete, 1,50 m<sup>2</sup>.
- Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 m<sup>2</sup>.

d.) La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a 1 metro.

Dicha medida no será de aplicación en los casos de rehabilitación de edificaciones.

e.) La altura de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros, salvo en elementos puntuales que podrán llevarse a 2,25 metros excepto en el caso de entreplantas no habitables, siempre que no ocupe más del 15% de la superficie de la habitación.

f.) En habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el apartado c) anterior, debiendo, en todo caso revestirse y aislarse la cubierta.

g.) Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la habitación, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

En el caso de carpinterías correderas, la superficie computada a efectos de ventilación será la correspondiente a la hoja que se desplaza exclusivamente.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará vez y media la superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, se cumplirá el párrafo anterior y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

h.) En las fincas cuya capacidad y tipos de construcción presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a.- Saliente de 0,50 metros por encima del tejado o del pavimento de azotea.
- b.- Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.
- c.- Sección suficiente para facilitar la limpieza.

2.- En el proyecto y construcción de los edificios se cumplirán las normas específicas que les sean de aplicación, recomendándose la aplicación de las Normas Técnicas de Edificación que en desarrollo del Decreto 3.565/1972 de 23 de diciembre sean aprobadas y publicadas en el BOE y para los destinados a viviendas las Normas Técnicas de Diseño y Calidad aprobadas para viviendas sociales por O.M. de 24 de septiembre de 1.976. En los edificios destinados a usos industriales, almacenes, comercios, oficinas y similares, además de los requisitos anteriores, deberán cumplir las normas específicas aplicables al tipo de instalación de que se trate.

3.- Estas y cuantas prescripciones se refieran a las condiciones de diseño, higiene y calidad, serán de aplicación a las nuevas edificaciones y a las existentes al aprobarse el Plan general que en lo sucesivo hayan de sufrir obras de reforma o ampliación, con las excepciones siguientes:

a). *Pisos bajo cubierta.*

En los edificios existentes que hayan de sufrir obras de reforma o en los de obra nueva, podrán plantearse aprovechamientos bajo cubierta, considerando como útil la superficie a partir de 1,50 metros de altura libre. La naturaleza de la cubierta y la existencia del cielo raso se ajustarán a las normas generales.

*b). Patios de luces.*

En edificios construidos con anterioridad a la vigencia de las presentes ordenanzas, que hayan de reformarse o ampliarse, podrán tolerarse patios de superficie inferior a la señalada en estas normas, en los siguientes casos:

Cuando la altura de un edificio determine superficie de patio superior a 10 m<sup>2</sup>, podrá reducirse la superficie de los patios de luces de iluminación y ventilación de cocina, retretes, cuartos de baños y escaleras a 10 m<sup>2</sup>. Estas superficies no vendrán nunca disminuidas por vuelos, galerías, balcones o cuerpos salientes.

*c). Alcobas.*

Se permitirán alcobas en caso de rehabilitación, siempre que cumplan con las normas de higiene, concretamente las establecidas en el apartado 1 g.) del presente artículo.

*d). Escaleras.*

En edificios existentes que hayan de reformarse podrán tolerarse las escaleras con luz cenital cuando para dotarlas de luz lateral directa sea preciso alterar la estructura del edificio, aunque no cumplan con lo regulado en estas normas.

*e). Locales comerciales en planta baja.*

En edificios existentes que hayan de reformarse podrán tomarse alturas menores de 3 metros cuando para alcanzarla sea preciso alterar la estructura del edificio, permitiéndose rebajar en 10 centímetros la altura existente cuando por motivos de decoración interior fuere preciso.

**ARTÍCULO 169º.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN.**

Cuando las obras de rehabilitación tengan serias dificultades para cumplir estrictamente algunas de las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad se podrá plantear al Ayuntamiento, justificadamente, la imposibilidad del cumplimiento estricto de estas condiciones, y la propuesta alternativa para resolución del problema, para su aprobación si así se considerase, con carácter excepcional.

**ARTÍCULO 170º.- SEGURIDAD EN LA EVACUACIÓN DE EDIFICIOS.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI/96 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios, de obligado cumplimiento y aprobada por Real Decreto, núm. 2177/1996, de 4 de octubre.

**ARTÍCULO 171º.- NORMAS TÉCNICAS DE CALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.**

*1.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.*

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, evitarles molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

En todo caso será de aplicación la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

*2.- CONDICIONES TÉRMICAS Y ACÚSTICAS DEL EDIFICIO.*

Las condiciones térmicas de los edificios se ajustarán a lo establecido en la NBE-CT-79 aprobada por Real Decreto de 6 de julio de 1979, y las acústicas a la NBE-CA-88 aprobada por Orden de 29 de septiembre de 1.988.

### 3.- TABIQUERÍA.

En los tabiques o particiones que alojen conducciones de agua el espesor será 10 cm. incluido revestimientos, como mínimo.

La atenuación acústica será 45 Db (A) en las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, equivalente a ½ pie de ladrillo macizo o perforado revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor.

### 4.- CUBIERTAS.

La sección de limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de aguas se calculará para una pluviometría de 30 mm./hm<sup>2</sup>.

### 5.- TECHOS.

La separación entre falsos techos y cualquier canalización o elemento estructural será de 3 cm. como mínimo.

### 6.- FONTANERÍA.

La velocidad del agua de la instalación será como máximo de 2 m/sg, sin perjuicio de que los materiales empleados permitan una velocidad superior. Los locales húmedos (cocinas, aseos, baños, etc.), tendrán independencia del resto de la instalación por medio de una llave de paso que no impida el uso de los restantes puntos de consumo.

Cada columna de la red general tendrá su correspondiente llave de vaciado.

Se colocarán válvulas de retención en las columnas de la red general o previamente a los contadores según el sistema de distribución empleado.

La instalación de agua caliente dispondrá de purgador de aire. Los equipos reguladores de presión, cuando existan, se instalarán en un local con sumidero.

La red de agua será estanca a una presión doble de la prevista para uso.

Las canalizaciones de agua caliente irán calorifugadas cuando atraviesen locales no calefactados.

### 7.- SANEAMIENTO.

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducir las rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

El esquema general de saneamiento de un edificio constará de los siguientes elementos: bajante, arqueta o registro a pie de bajante, colectores horizontales a la arqueta general, y acometida de ésta a la red municipal.

#### A.- Bajantes.

Las bajantes serán de fibrocemento, por lo que podrán evacuar todo tipo de aguas residuales, de PVC de presión que evacuarán todo tipo de aguas excepto las de cocina o de cualquier otro material debidamente homologado que ofrezca las debidas garantías de empleo.

Cuando la bajante vaya al exterior se protegerán los 2 m. inmediatos sobre el nivel del suelo con contratubo de fundición.

En cuanto a la ventilación de bajantes, en azoteas transitables ésta se prolongará 2 m. por encima del solado. Cuando existan huecos de habitaciones vivideras o azoteas transitables a menos de 6 m. de la ventilación de la bajante, ésta se situará 0,50 m. por encima de la cota máxima de éstas, como mínimo.

Cuando haya toma de aire acondicionado, la ventilación de bajante no distará menos de 6 m. de la misma y la sobrepasará en altura.

#### B.- Arqueta a pie de bajante.

Se utilizará para registro al pie de las bajantes cuando la conducción a partir de dicho punto vaya a quedar enterrada.

Sus características constructivas se ajustarán a lo dispuesto en la NTE ISS 25.

#### C.- Registro a pie de bajante.

Se colocará al pie de la bajante cuando el colector vaya a quedar suspendido.

#### D.- Colectores Horizontales.

##### a) *Colectores enterrados:*

Podrán hacerse de hormigón, fibrocemento, PVC o cualquier otro material que ofrezca las garantías suficientes de empleo. Se utilizará como red horizontal de evacuación de las aguas pluviales y residuales procedentes de las bajantes desde la arqueta situada al pie de las mismas hasta el pozo de acometida a la red de alcantarillado, fosa séptica, pozo de filtración o equipo de depuración.

Irá siempre por debajo de la red de distribución de agua fría y tendrá una pendiente no menor del 1,5%.

En los tramos en los que el colector vaya a una profundidad inferior a 75 cm. en zonas ajardinadas o 120 cm. bajo zonas de tránsito, el colector irá cubierto con 50 cm. de hormigón si la tubería es de fibrocemento, y con 15 cm. si es de hormigón.

##### b) *Colectores suspendidos:*

Se utilizará como red horizontal de evacuación de aguas pluviales y residuales cuando el punto de acometida a la red de la planta o sótano más bajo del edificio, cuando se desee dejar ésta o más plantas libres de bajantes, o en los casos en que se quiera dejar la red registrable. Tendrá una pendiente no menor del 1,5%.

Se colocarán piezas de registro al pie de la bajante, en los encuentros, cambios de pendiente y dirección, y en los tramos rectos cada 20 m. No acometerán en un mismo punto más de 2 colectores.

#### E.- Acometida a la Red General.

La acometida a la red general de alcantarillado tiene las características de colector enterrado. El diámetro interior mínimo será de 15 cm.

### 8.- INSTALACIONES DE PUESTA A TIERRA.

La línea de puesta a tierra tendrá conducción propia independiente del resto de las conducciones eléctricas.

La conexión con la conducción enterrada se hará mediante arqueta registrable.

9.- INSTALACIONES DE T.V. Y F.M.

El mástil de la antena que será colectiva, se hará sobre un elemento resistente destinado a este fin de forma que no se causen perjuicios en el recubrimiento de la cubierta.

Las líneas de distribución irán contenidas en una canalización con posibilidad de registro para facilitar su tendido, conexión y reparación siendo accesibles las líneas generales desde las zonas comunes del edificio.

10.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.1º.- Evacuación de humos.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

Se prohíben lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios hasta una cierta altura, la cual vendrá determinada por la clase de hogar, elevación de las construcciones próximas y distancias a ellas que se fijan a continuación:

Los conductos de humos se clasifican en las tres categorías siguientes:

- A) Los correspondientes a chimeneas de uso doméstico individual.
- B) Los pertenecientes a cocinas de uso colectivo y a calderas de calefacción para una sola vivienda.
- C) Los de calderas de calefacción central colectiva y quemadores de basuras.

Todo conducto de chimenea deberá salir verticalmente por la azotea o el tejado y elevarse su salida de humos sobre la cubierta exterior del edificio, en aquel punto, en la medida que a continuación se indica.

Categoría A.- La mencionada elevación será por lo menos de 2 m. de otra construcción habitable, propia o ajena; dicha elevación deberá entonces contarse sobre la cubierta de la construcción de referencia. Si la chimenea tuviera su salida al patio central de manzana, se asimilará a estos efectos a las de categoría B.

Categoría B.- La elevación mínima será de 2,50 m. Además, cuando existan construcciones próximas, propias o ajenas, habitables, estas salidas de humos deberán quedar por encima de un gálibo plano, formado por una recta vertical sobre la cara exterior de la pared de la expresada construcción de 2,50 m. de longitud en dirección a la chimenea a partir del extremo superior de la primera, y por último, otra recta descendiendo desde el final de la anterior con pendiente de uno de base por dos de altura.

Categoría C.- Para estos conductos de humos regirán las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las ordenanzas que indique el Reglamento de Industria. De producirse variación en las alturas, distancias o categorías fijadas, sea quien fuere el que las realizase, siempre que la misma se efectúe con la debida autorización municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarlo para adecuarlo a la nueva situación de hecho que se produjera por cuenta y cargo del que las origine.

Conducciones comunes.- Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuere necesario, y obligatoriamente, una vez al semestre.

2º.- Evacuación de gases.

Existirán conductos de ventilación por conducto en los siguientes elementos:

- Cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible de humos.
- Cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o patio.
- Cuartos de basura admitiéndose los propios de vertido siempre que tenga toma de aire de renovación.
- Cuartos de calderas.
- Garajes.
- Escaleras que no posean ventilación natural.

**ARTÍCULO 172º.- ASCENSORES.**

La base del soporte del motor se instalará sobre dispositivos que amortigüen la transmisión de vibraciones.

Las guías, contrapesos y el grupo tractor irán equipados con tomas de tierra.

Las paredes y puertas del recinto tendrán un tiempo de resistencia al fuego de 90 minutos.

Se establece la obligación de instalar puertas en cabina, sistema de alumbrado de emergencia y dispositivo de petición de socorro autónomos, para los ascensores que carecen de estos elementos, tal y como se preceptúa en la Orden de 1 de febrero de 1.993, del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, de la Diputación General de Aragón (BOA núm. 29, de 12 de marzo de 1.993).

**CAPÍTULO 8.- SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.**

**ARTÍCULO 173º.- DEBER DE CONSERVACIÓN.**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 19 de estas normas.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los técnicos y agentes de la Policía municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutare dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 96 y 98 de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **ARTÍCULO 174º.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS POR MOTIVOS TURÍSTICOS O CULTURALES.**

1.- Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

#### **ARTÍCULO 175º.- EDIFICIOS RUINOSOS.**

##### 1.- Estado ruinoso de los edificios.

Se entenderá por estado ruinoso de un edificio una situación de hecho consistente en la degradación física o en el deterioro definitivo del mismo que implique la necesidad de su demolición.

El propietario de una construcción que amenace ruina estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.

La declaración legal de ruina conllevará para el propietario del inmueble el cese del deber de conservación.

##### 2.- Declaración de ruina.

Se declarará el estado ruinoso en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a.) Daño no reparable técnicamente por los medios normales (*Ruina física*).
- b.) Coste de las obras necesarias para la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, si no está incluido en el Catálogo, y excluido el valor del terreno (*Ruina económica*).
- c.) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación (*Ruina urbanística*).

Si existiera urgencia y peligro podrá declararse la ruina inminente.

##### 3.- Ruina física.

Se entenderá que el daño no es reparable por los medios técnicos normales, cuando afectando a elementos constructivos esenciales o estructurales, tales como cimientos, pilares, muros de carga, forjados, cubierta,

etcétera, las obras a ejecutar impliquen no la mera reparación, sino la demolición y posterior reconstrucción de la mayor parte o la totalidad de dichos elementos.

#### 4.- Ruina económica.

Para valorar este supuesto se entenderá que las obras determinantes del coste de reparación son las precisas para asegurar la estabilidad, salubridad o habitabilidad del edificio, con exclusión de las de ornato, adcentamiento o embellecimiento.

El valor actual del edificio se determinará a partir del coste actual de la construcción, si el edificio se construyera de nuevo, debiendo deducirse el porcentaje de depreciación por estado y antigüedad de la edificación, que en principio se establece en un 0,5% acumulativo por cada año de vida del edificio, salvo que justificadamente procediera aplicar otro distinto.

En todo caso la valoración se circunscribirá a lo construido, con exclusión del valor del solar.

#### 5.- Ruina urbanística.

Para la declaración de ruina de un edificio, cuando concurren circunstancias urbanísticas aconsejen su demolición, será preciso relacionar el hecho de hallarse el edificio en situación de fuera de ordenación, regulada en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con el estado físico del inmueble.

Con carácter general se entenderá que las deficiencias existentes en un edificio que hagan referencia a sus condiciones de edificabilidad, no serán por sí solas suficientes para determinar su estado ruinoso, y en particular se considerará que no procede la declaración de ruina de aquellos edificios que, en circunstancias normales, puedan acogerse a programas específicos de rehabilitación.

#### 6.- Ruina inminente.

Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos las necesidades del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenar que se haga a costa del propietario, y a cuyo pago estará obligada la finca de que se trate.

Para la declaración de ruina inminente se tendrá en cuenta las dos circunstancias siguientes:

1. Que la situación de deterioro físico del inmueble afecte de tal modo a la seguridad o la salubridad que determine verdadera urgencia en la demolición.
2. Que exista un peligro actual y real para las personas o las cosas, proveniente del grado de afección a los intereses públicos de la seguridad y la salubridad, y que ese peligro provoque precisamente la urgencia en la demolición.

#### 7.- Procedimiento.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas y en la legislación urbanística.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

En la tramitación de los expedientes de declaración de ruina y ruina inminente se estará a lo establecido en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 8.- Expedientes de ruina.

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de una denuncia.

Los Técnicos Municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Municipal, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas. Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

- a). Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera.
- b). Se procederá a la apertura de expediente contradictorio de ruina a la vista de la solicitud presentada.
- c). El Ayuntamiento citará y dará vista en el expediente a otros propietarios si los hubiere, inquilinos y arrendatarios del inmueble que se desarrolle sobre el solar afectado por el expediente aunque su acceso sea por inmueble distinto.
- d). En el plazo de 15 días una vez recibida la comunicación, los afectados podrán hacer cuantas manifestaciones consideren necesarias pudiendo estar asistidos por técnico competente si así lo consideran oportuno.
- e). Concluido el plazo de alegaciones, el arquitecto municipal emitirá dictamen en el plazo de diez días. Este dictamen contendrá los elementos técnicos y será suficientemente comprensivo para dictar el acuerdo final.
- f). Con el informe municipal queda el expediente preparado para su resolución, que efectuará el Ayuntamiento a la vista de la propuesta técnica y de lo expresado en las alegaciones de propietarios e inquilinos.
- g). Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinosas y si sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

### 9.- Ruina parcial.

La declaración de ruina se referirá al edificio en su conjunto, aunque el estado ruinoso sólo se manifieste en un sector del mismo. Pero si el inmueble está constituido por cuerpos susceptibles de consideración aislada, en el sentido de suficiencia estructural relativa al normal destino de habitabilidad para la porción subsistente, podrá declararse la ruina parcial.

Como regla general no se considerarán como cuerpos independientes las diversas plantas de un mismo edificio.

### 10.- Patrimonio histórico.

Cuando el estado ruinoso pudiera afectar a bienes declarados de "interés cultural", o respecto de los cuales se haya incoado expediente de declaración, se hallen catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, o se encuentren en alguna de las situaciones previstas en la Ley del Patrimonio Histórico Español, las medidas a adoptar se ajustarán a lo establecido en dicha legislación específica.

### **ARTÍCULO 176º.- DERRIBOS.**

1.- Los derribos se verificarán en horas diurnas, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones indicadas en las vigentes ordenanzas de ruidos y de contaminación.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias. Deberán cumplir además lo previsto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

4.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

#### **ARTÍCULO 177º.- APEOS.**

1.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

2.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, el propietario que proceda al derribo solicitará licencia, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

Las obras de apeo, se llevarán a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda repartir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3.- En el caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata y fehaciente al Alcalde de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el técnico municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

#### **ARTÍCULO 178º.- VALLADO DE OBRAS.**

1.- En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **ARTÍCULO 179º.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

#### **ARTÍCULO 180º.- MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRAS.**

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, deberán cumplir los requisitos que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994 sobre defensa contra la contaminación y emisión de ruidos.

#### **ARTÍCULO 181º.- CERRAMIENTOS DE SOLARES.**

1.- Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá el cercado permanente de 2,50 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

4.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

### **CAPITULO 9º.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS Y SU REGULACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 182º.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO.**

El suelo urbano, a los efectos de regular la edificación y su uso, se divide en las zonas delimitadas en los planos de calificación y usos pormenorizados que se agrupan, de acuerdo con las ordenanzas específicas de cada una, en la forma siguiente:

- RESIDENCIALES:
  - Ordenanza 1ª. Edificación cerrada en el casco antiguo.
  - Ordenanza 2ª. Edificación en los barrios.
  - Ordenanza 3ª. Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión.
  - Ordenanza 4ª. Edificación residencial en el ensanche.
  - Ordenanza 5ª. Edificación abierta.
  - Ordenanza 6ª. Edificación unifamiliar.

- **COMERCIALES Y OFICINAS:**  
Ordenanza 7ª. Edificación para usos terciarios.
- **INDUSTRIALES:**  
Ordenanza 8ª. Industrial en manzana exclusiva.  
Ordenanza 9ª. Industria en general.
- **EQUIPAMIENTO:**  
Ordenanza 10ª. Equipamiento urbano.  
Ordenanza 11ª. Instalaciones especiales.  
Ordenanza 12ª. Zonas verdes y espacios libres  
Ordenanza 13ª. Zonas viarias.

#### **ARTÍCULO 183º.- ORDENANZA 1ª .- EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO.**

Regulada por las normas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico-Artístico.

#### **ARTÍCULO 184º.- ORDENANZA 2ª . EDIFICACIÓN CERRADA DE BARRIOS.**

##### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

###### ***1.1.- Definición.***

Corresponde a la edificación en los barrios altos de la ciudad, en torno a la zona septentrional del recinto Histórico-Artístico y no comprendidos en él, y a la de los núcleos rurales de Embid de la Ribera, Huermeda y Torres.

###### ***1.2.- Clasificación.***

Se clasifican en los siguientes grados:

**Grado 1º.** Barrios de la ciudad, Morería, Judería, Camino de Soria, Barrio de la Peña, barrio de la rosa, y zonas inmediatas: prolongación de la Ronda de Campieles (antes zona de Almacenes) y antigua carretera de Madrid, bajo la Peña.

**Grado 2º.** Núcleos de Embid de la Ribera, Huérmeda y Torres.

###### ***1.3.- Tipología.***

La edificación se caracteriza por su alineación con la calle de trazado irregular, resolviendo el interior de las manzanas mediante patios de parcela o de luces.

##### **2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

###### ***2.1.- Parcela mínima.***

Será de **100 m<sup>2</sup>**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 de estas normas.

###### ***2.2.- Alineación y rasantes.***

Son las definidas en los planos correspondientes.

###### ***2.3. Retranqueos.***

Como norma general se respetarán las alineaciones oficiales. No obstante, podrán autorizarse retranqueos siempre que se respete la alineación oficial que quedará reflejada a nivel de planta baja mediante cerramiento, debiendo tramitar ante el Ayuntamiento la autorización en cada caso, justificando la propuesta y aportando plano o montaje fotográfico de su efecto e integración en la trama del frente de calle.

#### **2.4. Edificabilidad.**

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de altura, fondos edificables y alturas de pisos permitidos.

#### **2.5. Altura máxima edificable.**

1.- La altura y número de plantas máximas se establecen con carácter general en 3 plantas (baja más dos) y 9,75 metros, salvo en aquellos casos en que el Plan General disponga de manera expresa, en el plano correspondiente, una altura diferente, en base a las características de situación y edificación preexistentes.

2.- Quedan prohibidos los áticos retranqueados. Se permite la construcción de solanas tradicionales, sin exceder de la altura máxima permitida en cada caso.

#### **2.6. Altura mínima edificable.**

Se permite disminuir en dos plantas las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

#### **2.7. Fondos edificables.**

15 metros en plantas alzadas. 100% en planta baja, con carácter de máximo.

### **3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas específicas siguientes:

#### **3.1. ARMONÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.**

- a) Deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en la que está situado en desnivel módulos, carácter, alineación y proporciones de nuevos materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.
- b) Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio o incluido en un ambiente catalogado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título XI de las presentes normas.

#### **3.2. CUBIERTAS.**

Quedan prohibidas las cubiertas planas y terrazas, excepto los solanares tradicionales.

#### **3.3. TRATAMIENTO DE FACHADAS.**

1. Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos ocres, azulados o grises; podrán emplearse las fábricas de ladrillo macizo tocho unidas con mortero de cal; salvo para resolver situaciones constructivas en reparaciones de fachada, cuya necesidad deberá justificarse, se prohíben los acabados con chapados en piedra pulida o plaqueta de ladrillo.

2. En los huecos se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales de la localidad, y sobre todo las de la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa.

#### **3.4. Cerramientos.**

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación de la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de dicha alineación. Se estará a lo dispuesto en el artículo 132 de estas normas.

### **4.- CONDICIONES DE USO.**

#### **4.1. Usos permitidos:**

- 4.1.1. **Uso dominante:** Vivienda. En todas las categorías.

#### **Usos compatibles:**

- 4.1.2. *Residencial colectivo.* En 3º, 4º y 5º grupos.
- 4.1.3. *Comercial.* En categorías 3ª y 4ª. En categoría 4ª, sin sobrepasar el 40% de la superficie total construida.
- 4.1.4. *Oficinas.* En categoría 3ª y 4ª, sin sobrepasar los 500 m<sup>2</sup>.
- 4.1.5. *Productivo: Artesanía y talleres.* En categorías 1ª a 4ª. En edificios de otro usos, la suma de la superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del 20% de la superficie total edificada.
- 4.1.6. *Productivo: Industria y Almacenaje.* Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- 4.1.7. *Garaje aparcamiento.* En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- 4.1.8. *Servicios del automóvil.* En categoría 2ª, en planta baja y sótanos, ocupando una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. En ambos casos la potencia no será superior a 6 CV.
- 4.1.9. *Sanitario.* Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- 4.1.10. *Asistencial.* Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.
- 4.1.11. *Espectáculos.* En categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- 4.1.12. *Social.* En categoría 3ª y 4ª.
- 4.1.13. *Docente.* En categorías 1ª y 3ª.
- 4.1.14. *Socio-cultural.* En todas sus categorías. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.
- 4.1.15. *Religioso.* En todas sus categorías.
- 4.1.16. *Deportivo.* En categoría 4ª y 5ª.
- 4.1.17. *Servicios Públicos.* En todas las categorías.
- 4.1.18. *Instalaciones especiales.* En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras.

### **ARTÍCULO 185º.- ORDENANZA 3ª . EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA EN ÁREAS DE EXTENSIÓN.**

#### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

##### **1.1. Definición.**

Corresponde a las edificaciones situadas en las áreas colindantes con el casco antiguo y las que se implanten en desarrollo de la ciudad en sus zonas inmediatas a aquél.

##### **1.2. Clasificación.**

Se consideran tres grados, de acuerdo con las dimensiones de las manzanas y las posibilidades de los patios interiores.

**Grado 1º.-** Edificación cerrada con patio de manzana o de parcela.

**Grado 2º.-** Edificación cerrada con patio de luces.

**Grado 3º.-** Edificación cerrada de la ordenación antigua.

### **1.3. Tipología.**

Edificación entre medianeras, formando una franja continua a lo largo de todo el perímetro de la manzana quedando una parte interior sin edificar, al menos en las plantas alzadas, formando patios que, en el grado 1º y 3º son de manzana o de parcela, y en el grado 2º de luces. Mediante estudio de detalle de la manzana completa, podrá modificarse la tipología de manzana cerrada a semicerrada si por las condiciones de fondos y soleamiento de la edificación estuviera justificada esta modificación.

## **2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

### **2.1. Parcela mínima.**

Será en todos los grados de 150 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 de estas normas.

### **2.2. Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en el plan correspondiente. A confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

### **2.3. Retranqueos.**

Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos laterales.

Se permitirán retranqueos de la línea de fachada cuando existan servidumbres anteriores que afecten a frentes de manzana completos; mediante Estudios de Detalle podrán proponerse retranqueos de las alineaciones cuando, a juicio del Ayuntamiento, se mejore la disposición del espacio y no se altere el carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En ningún caso los retranqueos producirán mayor altura o edificabilidad.

Se permitirán los retranqueos laterales cuando existan servidumbres establecidas anteriormente que así lo requieran. El Ayuntamiento podrá permitir o exigir retranqueos laterales, con el correspondiente tratamiento como fachadas en edificios colindantes con otros de tipos edificatorios singulares (edificios catalogados, exentos, escuelas, iglesias, etc.) a fin de evitar la aparición de medianeras vistas.

### **2.4.- Edificabilidad.**

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas de la edificación y fondos edificables.

### **2.5.- Altura máxima edificable.**

La reflejada en los planos correspondientes. Quedan prohibidos los áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida.

### **2.6. Alturas mínimas.**

Se permitirá disminuir en dos plantas las alturas máximas, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que las fachadas.

### **2.7.- Fondos edificables.**

Grados 1º y 2º, **20 metros.** en plantas alzadas.

Grado 3º : se establecen las siguientes limitaciones:

a). La profundidad máxima de la parte edificada en cada parcela no excederá de la señalada en la ordenación de la manzana.

b). Se permitirá el vuelo de miradores o galerías a partir de la línea de fachadas al patio, con un vuelo máximo igual al permitido en la fachada principal.

c). El ancho medio del patio general de manzana será, por lo menos, igual al de la altura de los edificios por sus fachadas recayentes sobre dicho patio, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 9 metros. Si los edificios correspondientes a lados opuestos de la manzana tuvieran alturas permitidas distintas, para medir el ancho del patio se tomará la altura menor.

### **2.8. Ocupación.**

En plantas bajas se permitirá la ocupación total de la manzana siempre que la cubierta se trate de manera que pueda dársele el uso de espacio libre y de relación previsto.

**Grado 1º** : En plantas alzadas, el 75 % de la superficie de la parcela neta edificable, hasta un máximo de 20 metros. El 25 % restante se destinará a patio de manzana o de parcela.

**Grados 2º y 3º** : En plantas alzadas, será la resultante de aplicar los fondos y condiciones volumétricas de la norma.

### **3.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título VIII de estas normas.

### **4.- CONDICIONES DE USO.**

#### **4.1.- USOS PERMITIDOS.**

4.1.1. **Uso principal:** Vivienda, en categoría 2ª : colectiva o multifamiliar.

#### *Usos compatibles:*

4.1.2. Residencial comunitario y hotelero En todos sus categorías.

4.1.3. *Comercial.* En categorías 3ª y 4ª ; en categoría 4ª sin sobrepasar del 40% de la superficie total edificada.

4.1.4. *Oficinas.* En categorías 3ª y 4ª ; en Categorías 1ª y 2ª, sólo en los emplazamientos que se fijen en los Planes.

4.1.5. *Productivo : Artesanía.* En 1ª, 2ª y 4ª categorías. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías, no podrán sobrepasar del 20% de la superficie total edificada.

4.1.6. *Productivo : Industria y Almacenaje .* En categorías 1ª y 2ª ; categoría 3ª, si se adoptan medidas correctoras eficaces y se sitúan en edificio exclusivo.

4.1.7. *Garaje-aparcamiento.* En categorías 2ª y 3ª, sin limitaciones. En categorías 4ª, 5ª y 6ª, sólo si el edificio recae a calles de anchura igual o superior a 9 metros .

4.1.8. *Servicios del automóvil.* En categoría 2ª, en planta baja y sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>, más el espacio destinado a aparcamiento. Se permite también en edificios exclusivos con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, sin contar el espacio destinado a aparcamientos.

En ambos casos, la potencia no será superior a 6 CV.

4.1.9. *Sanitario.* En categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

4.1.10. *Asistencial.* Sin más limitaciones que las tipológicas y las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.11. *Espectáculos.* En categorías 3ª, 4ª y 5ª.

4.1.12. *Social.* En todas sus categorías.

4.1.13. *Docente.* En categorías 1ª y 3ª.

4.1.14. *Socio-cultural.* En todas sus categorías. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.15. *Religioso.* En todas sus categorías

4.1.16. *Deportivo.* En categorías 3ª, 4ª y 5ª.

4.1.17. *Servicios públicos.* En todas las categorías.

4.1.18. *Instalaciones especiales.* En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

**ARTÍCULO 186º.- ORDENANZA 4ª . EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN EL ENSANCHE.****1.- CONDICIONES GENERALES.****1.1. Definición.**

Corresponde a la edificación que se realice en las zonas de nuevo ensanche de la ciudad, destinada a viviendas colectivas de tipologías mixtas y en situaciones más periféricas.

**1.2. Clasificación.**

Se clasifica en los siguientes grados:

**Grado 1º. Extensiva.**

**Grado 2º. Media.**

**Grado 3º. Intensiva.**

**Grado 4º. Singular.**

**1.3. Tipología**

Se permite la edificación en manzana cerrada, semiabierta y abierta para vivienda de categoría 2ª, colectiva o multifamiliar. Los espacios libres privados o abiertos que se generen deberán destinarse a espacios libres públicos o privados, en los que desarrollar actividades colectivas de relación al aire libre, tales como áreas de juegos infantiles, actividades y juegos deportivos, jardines y paseos. En el caso de manzana cerrada sólo podrán utilizarse las tipologías de patio de manzana y de parcela, reguladas en el artículo 100 apartados 77 y 78 de estas normas.

**2. CONDICIONES DE VOLUMEN.****2.1. Parcela mínima.**

Superficie mínima 120 m<sup>2</sup> con 7 metros de anchura mínima.

**2.2. Alineaciones y Rasantes**

Serán las señaladas en los planos correspondientes. Mediante estudio de detalle o proyecto básico que comprenda la totalidad de la manzana, podrá adaptarse la ordenación de volumen y la línea de fachada o de la edificación a una diferente solución de la contenida en el Plan General, respetando siempre las alineaciones señaladas para la manzana.

**2.3. Retranqueos.**

No se señalan

**2.4. Edificabilidad.**

**Grado 1º.** 1,87 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> sobre parcela neta

**Grado 2º.** La resultante de aplicar los fondos y alturas señaladas en los planos.

**Grado 3º.** La resultante de aplicar los fondos y alturas señaladas en los planos.

**Grado 4º.** 3,56 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

### 2.5. Alturas máximas.

**Grado 1º.** 3 plantas, 9 metros.

**Grado 2º.** 4 plantas, 12 metros.

**Grado 3º.** 5 plantas, 15,50 metros.

**Grado 4º.** 6 plantas, 18,50 metros.

Se permite disminuir en dos plantas las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

### 2.6. Fondos edificables.

Los señalados gráficamente en los planos.

### 2.7. Densidad y ocupación.

Las resultantes de la aplicación de las restantes condiciones de volumen de esta norma, reflejadas en los planos de ordenación y, en especial, en los de las unidades de ejecución.

## 3.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título VIII de estas normas.

## 4.- CONDICIONES DE USO.

### 4.1.- Usos permitidos.

4.1.1. **Uso principal:** Vivienda, en categoría 2ª : colectiva o multifamiliar.

#### *Usos compatibles:*

4.1.2. Residencial comunitario y hotelero En todos sus categorías.

4.1.3. *Comercial.* En categorías 3ª y 4ª ; en categoría 4ª sin sobrepasar del 40% de la superficie total edificada.

4.1.4. *Oficinas.* En categorías 3ª y 4ª ; en Categorías 1ª y 2ª, sólo en los emplazamientos que se fijen en los Planes.

4.1.5. *Productivo : Artesanía.* En 1ª, 2ª y 4ª categorías. En edificios de otros usos, la suma de las superficies ocupadas por los talleres de 1ª y 4ª categorías, no podrán sobrepasar del 20% de la superficie total edificada.

4.1.6. *Productivo : Industria y Almacenaje .* En categorías 1ª y 2ª ; categoría 3ª, si se adoptan medidas correctoras eficaces y se sitúan en edificio exclusivo.

4.1.7. *Garaje-aparcamiento.* En categorías 2ª y 3ª, sin limitaciones. En categorías, 4ª, 5ª y 6ª, sólo si el edificio recae a calles de anchura igual o superior a 9 metros .

4.1.8. *Servicios del automóvil.* En categoría 2ª, en planta baja y sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>, más el espacio destinado a aparcamiento. Se permite también en edificios exclusivos con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, sin contar el espacio destinado a aparcamientos.

En ambos casos, la potencia no será superior a 6 CV.

4.1.9. *Sanitario.* En categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.

4.1.10. *Asistencial.* Sin más limitaciones que las tipológicas y las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.11. *Espectáculos.* En categorías 3ª, 4ª y 5ª.

4.1.12. *Social.* En todas sus categorías.

4.1.13. *Docente.* En categorías 1ª, 2ª y 3ª. En categoría 2ª, en edificio exclusivo.

4.1.14. *Socio-cultural.* En todas sus categorías. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

- 4.1.15. *Religioso*. En todas sus categorías  
4.1.16. *Deportivo*. En categorías 3ª, 4ª y 5ª.  
4.1.17. *Servicios*. En todas las categorías.  
4.1.18. *Instalaciones especiales*. En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

## ARTÍCULO 187º.- ORDENANZA 5ª . EDIFICACION ABIERTA.

### 1.- CONDICIONES GENERALES.

#### 1.1. *Definición.*

Corresponden a las zonas de ensanche más reciente y exteriores de la ciudad., de carácter más abierto y mayor proporción de espacios libres.

#### 1.2. *Clasificación.*

Se consideran *seis* grados :

**Grado 1º.**- Extensiva.

**Grado 2º.**- Media.

**Grado 3º.**- Intensiva.

**Grado 4º.** -Grupo San Íñigo.

**Grado 5º.**- Margarita 2, en su zona multifamiliar.

**Grado 6º.**- Margarita 1

#### 1.3. *Tipología*

Bloques aislados, con patios cerrados, o pareados, en hilera o en H, con patios abiertos, pudiendo formar manzanas semicerradas. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados, cuya plantación y conservación serán por cuenta de los propietarios de las fincas. plantación y conservación serán por cuenta de los propietarios de las fincas.

### 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

#### 2.1. *Parcela mínima.*

**Grados 1 a 4 :** 380 m<sup>2</sup> con 18 metros de anchura mínima. sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 de estas normas.

**Grados 5 y 6 :** 150 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 7 metros Se podrá inscribir en ella un círculo de 7 metros .

#### 2.2. *Alineaciones y rasantes.*

Son las definidas en el plano correspondiente, a materializar por los S.T.M.

#### 2.3. *Retranqueos.*

**Grados 1 a 3 :** El retranqueo será de 5 metros de la calle a la que recaiga la fachada principal. El retranqueo a los restantes linderos de la parcela será, como mínimo, de 3 metros; se admitirá prescindir de este retranqueo cuando se proceda a la construcción simultánea de las edificaciones colindantes o se apruebe el estudio de detalle que así lo prevea, cuyo ámbito será el de las propiedades afectadas.

**Grados 5ª y 6º:** Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos laterales.

Se permitirán retranqueos de la línea de fachada cuando existan servidumbres anteriores que afecten a frentes de manzana completos; mediante Estudios de Detalle podrán proponerse retranqueos de las alineaciones cuando, a juicio del Ayuntamiento, se mejore la disposición del espacio y no se altere el carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. Se estará a lo dispuesto para ellos en la

presente norma de zona, grados 1 a 3. En ningún caso los retranqueos producirán mayor altura o edificabilidad.

**2.4. Separación de bloques.**

Las separaciones se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura. La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud igual o menor que 6 metros.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros.

**2.5. Edificabilidad y Densidad.**

No podrá sobrepasar los siguientes valores sobre la superficie neta de parcela.

Grados	Edificabilidad	Densidad
1º	1,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	110 Viv/Ha.
2º	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	130 Viv/Ha.
3º	3,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	260 Viv/Ha.
4º	3,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	260 Viv/Ha.
5º	3,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	No se fija.
6º	4,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	112 Viv/Ha. sobre todo el área

**2.6. Superficie ocupada.**

No podrá ser superior a los siguientes valores:

**Grado 1º:** 40% de la superficie neta de la manzana.

**Grado 2º:** 45% de la superficie neta de la manzana.

**Grado 3º:** 60% de la superficie neta de la manzana.

**Grado 4º:** 60% de la superficie neta de la manzana.

**GRADOS 5º Y 6º:** NO SE LIMITA.

**2.7. Dimensiones en bloques.**

Longitud

**Grados 1 a 4 :** La longitud total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 100 metros lineales.

**Grados 5 y 6:** La longitud total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 160 metros lineales

Anchura

En bloques sin patios de luces el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrán admitirse 24 metros en edificios aislados cuando cuenten con patios de luces.

**2.8. Altura máxima edificable.**

Grados 1 a 3 : 6 plantas, 18 metros

Grado 4: 4 plantas, 12 metros.

Grados 5 y 6 : 5 plantas, 15,50 metros.

La ordenación de volúmenes propuesta para las unidades de ejecución, establecerá en detalle la concreta aplicación de alturas, que primará sobre el máximo establecido con carácter general por esta norma.

**2.9. Altura mínima edificable.**

No se limita.

### **2.10. Espacios libres privados.**

Los espacios libres privados generados por los retranqueos, deberán urbanizarse en su totalidad conforme a lo dispuesto en el artículo 46.2 de estas normas. Deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 40% de su superficie; el resto podrá destinarse a actividades deportivas si queda debidamente acondicionado para dichas prácticas, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos en la forma señalada para los patios de manzana.

## **3.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título VIII de estas normas.

## **4.- CONDICIONES DE USO.**

### **4.1. Usos permitidos.**

4.1.1. **Uso principal:** Vivienda en categoría 2ª, colectiva o multifamiliar .

#### **Usos compatibles**

4.1.2. Residencial colectivo y hotelero. En todas sus categorías.

4.1.3. *Comercial.* En todas las categorías

4.1.4. *Oficinas.* En todas las categorías.

4.1.5. *Productivo: Artesanía y talleres.* En todas sus categorías. En edificios de otros usos la suma de la superficie ocupada por los talleres de 1ª y 4ª categorías no podrán sobrepasar del 20% de la superficie total construída. En categoría 3ª, el edificio tendrá una altura no superior a dos plantas (7 metros) y deberá quedar totalmente aislado con una banda perimetral de protección, para uso exclusivo de jardín, de 5 metros de anchura como mínimo.

4.1.6. *Productivo: Industria y Almacenaje.* Categorías 1ª, 2ª y 3ª. En categoría 3ª. cuando se sitúen en edificio exclusivo y exento, estarán rodeados totalmente por una franja de espacio ajardinado de de 20 metros de anchura, como mínimo, limitando su altura, en este caso, a un máximo de dos plantas y 7 metros.

4.1.7. *Garaje-aparcamiento.* En todas las categorías. En categorías 5ª y 6ª, con superficie máxima de 500 m².

4.1.8. *Servicios del automóvil.* En categoría 2ª, en planta baja y sótano o semisótano, ocupando una superficie máxima de 1.000 m², con potencia inferior a 6 CV. En edificio exclusivo, con las mismas condiciones del párrafo anterior, si bien aumentando la superficie máxima a 1.500 m².

4.1.9. *Sanitario.* En categorías 2ª, 3ª y 4ª, sólo en edificio exclusivo y exento; en categorías 5ª y 6ª, sólo en planta baja.

4.1.10. *Asistencial.* Sin más limitaciones que las tipológicas y las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.11. *Espectáculos.* En categorías 3ª, 4ª y 5ª.

4.1.12. *Social.* En categorías 1ª y 2ª, en edificio exclusivo y exento, resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados; en categorías 3ª y 4ª, solo en planta baja.

4.1.13. *Docente.* En todas sus categorías. En categoría 2ª y 4ª, en edificio exclusivo. Con banda perimetral de protección de 20 metros como mínimo, destinada a usos verdes y de pistas deportivas. Resolviendo los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.14. *Socio-cultural.* Sin más limitaciones que las tipológicas, con la reserva de una banda perimetral de protección de 20 metros como mínimo, destinada a usos verdes y de pistas deportivas, y las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.15. *Religioso.* En todas sus categorías.

4.1.16. *Deportivo.* En categorías 2ª, 4ª y 5ª.

4.1.17. *Servicios públicos.* En todas las categorías.

4.1.18. *Instalaciones especiales.* En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

**ARTÍCULO 188º.- ORDENANZA 6ª . EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.**

**1.- CONDICIONES GENERALES.**

**1.1. Definición.**

Corresponde a las zonas de vivienda unifamiliar, con todas sus variedades tipológicas y de densidad; tanto las incorporadas a la ciudad, como las pertenecientes a urbanizaciones exteriores a ella.

**1.2. Clasificación.**

Se fijan los grados siguientes:

**Grado 1º. Extensiva.**

**Grado 2º. Media.**

**Grado 3º. Intensiva. Valdehurón**

**Grado 4º. Intensiva en fila**

**Grado 5º: Intensiva Margaritas 2**

**Grado 6º: Intensiva Margaritas 3**

**1.3. Tipología.**

Vivienda unifamiliar aislada en toda su amplia gama: aislada, pareada, en fila o en hilera, dotadas de espacios verdes privados, que pueden ser particulares o comunitarios según los diferentes grados :

Grados 1º y 2º: Exclusivamente vivienda unifamiliar aislada.

Grados 3º, 5º y 6º : Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

Grado 4º : Exclusivamente en fila o en hilera.

En los grados 3º, 5º y 6º, si se opta por la tipología pareada o en hilera, se tramitará Estudio de Detalle de toda la manzana con la ordenación de volúmenes y tipología elegida. Las edificaciones en hilera tendrán, como máximo, una longitud de fachada al mismo frente de calle, de 70 metros.

**2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

**2.1. Parcela mínima. Edificabilidad. Ocupación.**

Grados	Parcela mínima m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación %
1º	2.000	0,20	20
2º	1.000	0,20	20
3º	500	0,40	40
4º	100	1,00	70
5º	100	1,00	60
6º	180	1,50	60

En el grado 1º mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas que, aun no disponiendo de la superficie mínima, se sitúen entre otras parcelas existentes como tales en la fecha de aprobación definitiva del plan que se revisa. Deberá acreditarse documentalmente la existencia de la parcelación mediante plano del catastro de urbana a la fecha de referencia.

**2.2. Alineaciones y Rasantes.**

Son las definidas en los planos correspondientes, a comprobar por los STM.

**2.3. Retranqueos.**

Se señalan a continuación:

**Grados 1º y 2º:** Fachada a calle, 5 metros. Al resto de linderos, 3 metros. Tienen carácter de mínimos.

**Grado 3º:** Fachada a calle, 5 metros. Al resto de linderos, 3 metros.

**Grado 4º:** Prohibidos los retranqueos laterales. El retranqueo al fondo será de 3 metros, como mínimo. La línea de fachada se situará en la alineación oficial, excepto expresa indicación de retranqueo de fachada en planos. Mediante Estudios de Detalle que abarquen como mínimo todo el frente de manzana a calle, podrán proponerse retranqueos de la línea de fachada.

**Grado 5º y 6º:** La línea de fachada se situará en la alineación oficial; en caso de proponer retranqueo, éste será de 3 metros en todo el frente de la manzana y en los linderos laterales. Al fondo de la parcela, mínimo retranqueo 6 metros, que en las parcelas en esquina, sólo se aplicará a uno de los linderos posteriores.

En aquellas parcelas con fondo inferior a 21 metros, medidos desde el punto medio de la línea de fachada, el retranqueo al fondo de la parcela podrá reducirse hasta 4 metros. En estos casos la pared del fondo carecerá de voladizos y terrazas.

En virtud de un proyecto unitario, podrán adosarse a sus respectivos fondos de parcela, las edificaciones situadas en las parcelas con fondo común y líneas opuestas de fachada, siempre y cuando ninguna de las parcelas contiguas supere los 21 metros de fondo, medido en la forma indicada anteriormente.

En el supuesto de parcelas de esquina, con líneas de fachada a dos o más calles, y fondos inferiores a 21 metros, medidos desde cualquiera de las calles que la delimitan, se permitirá un retranqueo de 3 metros a todos los linderos de las parcelas contiguas.

En los grados 3º, 5º y 6º, podrán incrementarse los retranqueos señalados, mediante Estudio de Detalle que comprenda, como mínimo, todas las parcelas recayentes al frente de manzana. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al testero cuando la edificación colindante, allí existente, se sitúe sobre el lindero lateral de la parcela.

#### **2.4. Alturas.**

Dos plantas, 7 metros, hasta la cara baja del techo de la 2ª planta y arranque de la cubierta. Altura máxima visible, 3 plantas 10,20 metros, contando con la planta bajo cubierta, medidos hasta la altura de coronación de la misma. Máxima diferencia de altura entre edificaciones colindantes, una planta o 3,50 metros.

#### **2.5. Cerramientos.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 132 de estas normas.

#### **2.6. Espacios libres privados.**

Deberán arbolarse y ajardinarse, al menos, en el 50% de su superficie.

Si son mancomunados, se podrá inscribir en ellos un círculo de 12 metros de diámetro; no abrirán en él tenderos, salvo que sean cerrados; se podrán instalar en este espacio elementos para sujeción de emparrados y pérgolas así como destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.

#### **2.7. Densidad**

**Grado 1º :** Máximo 4 viv/Ha sobre la totalidad del ámbito.

**Grados 2º a 5º :** No se limita. Es la obtenida en aplicación de las restantes condiciones de volumen.

**Grado 6º :** Para cada una de las manzanas residenciales se establecen las siguientes condiciones en cuanto a número máximo de viviendas y densidad neta máxima correspondiente:

Denominación; <b>Error! Marcador no definido.</b> de manzana	Superficie en m <sup>2</sup>	Nº máximo viviendas	densidad máxima en viviendas por Ha.
M1	1.835	7	40
M2	502	2	40
M3	5.565	19	35
M4	4.448	16	36
M5	4.692	18	40
M6	4.788	20	42
M7	1.650	7	42
M8	4.788	20	42
M9	4.776	20	42
M10	4.788	20	42
M11	2.970	12	42
M12	4.788	20	42
M13	4.776	21	44
M14	4.280	16	38
M15	4.144	17	42
M16	634	2	40
M17	626	3	48
M3C	1014	4	40

La denominación de las manzanas queda reflejada en el plano correspondiente.

### 3.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título VIII de estas normas.

### 4.- CONDICIONES DE USO.

#### 4.1. Usos permitidos.

4.1.1. **Uso principal :** Viviendas en categoría 1ª, unifamiliares.

#### *Usos compatibles:*

4.1.2. *Residencial comunitario y hotelero.* En grupos 3º, 4º y 5º. El retranqueo mínimo a fachada y linderos será de 20 metros, como banda de protección, que deberá estar ajardinado; no permitiéndose en el mismo ninguna clase de construcción, pero sí de pistas deportivas.

4.1.3. *Residencial móvil,* cumpliendo la normativa de aplicación y resolviendo a su costa los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

4.1.4. *Comercial.* Categoría 3ª, con una superficie máxima construida de 300 m<sup>2</sup> y categoría 4ª, sólo en planta baja, ocupando como máximo el 50% de su superficie.

4.1.5. *Oficinas.* En categoría 4ª.

4.1.6. *Productivo: Talleres y Artesanía.* En categorías 1ª y 4ª .

4.1.7. *Productivo: Industria y Almacenaje.* En categorías 1ª y 2ª.

4.1.8. *Garaje-aparcamiento.* En categoría 1ª .

4.1.9. *Servicios del automóvil.* En categoría 2ª, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 1.500 m<sup>2</sup> y altura máxima de dos plantas 7 metros, con una potencia máxima de 10 CV, totalmente aislado por una banda de protección para uso exclusivo de jardín, de un ancho mínimo de 20 metros.

- 4.1.10. *Sanitario*. En categoría 5ª y 6ª.
- 4.1.11. *Asistencial*. Sin más limitaciones que las tipológicas, dejando una banda libre perimetral de 20 metros de anchura, como mínimo, para uso exclusivo de jardín. Deberá resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.
- 4.1.12. *Espectáculos*. En categorías 4ª y 5ª.
- 4.1.13. *Social*. En categorías 1ª y 2ª, en edificio exclusivo y exento, y en categorías 3ª y 4ª, solo en planta baja. Debe resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.
- 4.1.14. *Docente*. En todas sus categorías. En categoría 2ª y 4ª, en edificio exclusivo.
- 4.1.15. *Socio-cultural*. Sin más limitaciones que las tipológicas, dejando una banda libre perimetral de 20 metros de anchura, como mínimo, para uso exclusivo de jardín y pistas para la práctica del deporte. Deberá resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.
- 4.1.16. *Religioso*. En categorías 2ª y 3ª.
- 4.1.17. *Deportivo*. En categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- 4.1.18. *Servicios públicos*. En todas las categorías.
- 4.1.19. *Instalaciones especiales*. En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

## ARTÍCULO 189º.- ORDENANZA 7ª . EDIFICACIÓN PARA USOS TERCIARIOS.

### 1.- CONDICIONES GENERALES.

#### 1.1. Definición.

Corresponde a edificaciones para usos predominantemente terciarios tales como comercios, oficinas, exposición, distribución y almacenes.

#### 1.2. Clasificación.

Se distinguen dos grados:

**Grado 1.** Almacenes y servicios que pueden incluir establecimientos distribuidores y de comercialización al por mayor, galerías comerciales y agrupaciones de establecimientos menores, mercados, hipermercados, grandes exposiciones (automóviles, muebles, etc.) servicios de automóviles, etc.

**Grado 2.** Servicios de carretera ligados a la función del tráfico, transportes y vehículos tanto ligeros como pesados, admitiéndose usos de estación de servicio, talleres de reparación, aparcamientos, bares, restaurantes, hoteles, etc.

#### 1.3. Tipología.

Su tipología será la edificación abierta, en bloque aislado con espacios libres en su entorno, con características específicas para cada uno de los grados.

### 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

#### 2.1. Parcela mínima.

Tendrá una superficie mínima de 380 m<sup>2</sup> con 10 metros de anchura mínima.

#### 2.2. Alineaciones y rasantes.

Las señaladas en los planos. A materializar

#### 2.3. Retranqueos.

**Grados 1º y 2º:** En categoría 3ª, hipermercados, será como mínimo de 28,50 metros respecto del borde de calzada de carreteras y vías arteriales ; a los restantes linderos y viarios interiores será igual o mayor

que la altura y como mínimo de 5 metros. En zonas de vivienda unifamiliar los retranqueos serán, como mínimo, de 20 metros.

En categorías 1ª, 2ª y 4ª, podrán alinear su fachada a la alineación de vial; en zonas de ensanche y de vivienda unifamiliar, los retranqueos laterales serán de 3 metros como mínimo, y de 6 metros al fondo, también como mínimo. En actuaciones integradas en manzanas cerrada o semicerrada, se aplicarán los de la manzana .

#### **2.4. Edificabilidad.**

1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable calificada con este uso.

#### **2.5. Altura máxima**

**Grado 1º.** Dos plantas, 12 metros.

**Grado 2º.** Tres plantas, 12 metros.

#### **2.6. Ocupación.**

60% de la parcela edificable, destinando el 40% restante para zonas libres y de aparcamientos.

### **3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas específicas siguientes: Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta en las zonas de venta y galería comercial, así como en los espacios comunes en los usos hoteleros, podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta. Podrá rechazarse cualquier proyecto que el ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc.

### **4. CONDICIONES DE USO**

#### **4.1. Usos permitidos.**

4.1.1. **Uso dominante:** *Comercial, hotelero, oficinas*, que son los propios de la actividad correspondiente a cada grado, según su definición.

**Usos compatibles.** Como compatibles secundarios se incluyen los necesarios para el desarrollo de dicha actividad, según la siguiente relación:

4.1.2. *Vivienda.* En categoría 2ª, con una superficie máxima del 30% de la superficie total edificable, al servicio del uso principal. En grado 2º, residencial comunitario en todas las categorías.

4.1.3. *Comercial.* En grado 1º, en todas las categorías, sin limitación. en grado 2º, sólo al servicio del uso principal y en categoría 4ª.

4.1.4. *Oficinas.* En todas sus categorías.

4.1.5. *Productivo : Artesanía y talleres.* En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

4.1.6. *Productivo : Industria y almacenes.* Los necesarios para dar servicio al uso principal, en categorías 1ª a 4ª.

4.1.7. *Garaje-aparcamiento.* Al servicio del uso principal, en categorías 2ª a 6ª.

4.1.8. *Servicios del automóvil.* Al servicio del uso principal, en categoría 2ª.

Si se estableciera servicio de lavado y engrase se instalarán con las condiciones exigidas para su implantación en las zonas residenciales.

4.1.9. *Sanitario.* En categorías 5ª y 6ª.

- 4.1.10. *Asistencial* . Al servicio del uso principal o dominante.
- 4.1.11. *Espectáculos*. En 1ª a 5ª categorías.
- 4.1.12. *Social*. En todas sus categorías
- 4.1.13. *Docente*. Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- 4.1.14. *Socio-cultural*.. En todas sus categorías.
- 4.1.15. *Religioso*. En categoría 3ª.
- 4.1.16. *Deportivo*. En categorías 3ª y 4ª.
- 4.1.17. *Servicios públicos*. En todas las categorías.
- 4.1.18. *Instalaciones especiales*. En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

## **ARTÍCULO 190º.- ORDENANZA 8ª . INDUSTRIAL EN MANZANA EXCLUSIVA.**

### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

#### **1.1. Definición.**

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, pueden emplazarse con la debida independencia junto a zonas de otros usos, sin que produzcan molestias intolerables, bien en edificios de otros usos o en manzanas de uso exclusivo industrial.

#### **1.2. Tipología.**

Será la del edificio en que se sitúan, o tipología de nave industrial en caso de situarse en manzana exclusiva.

### **2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

#### **2.1. Parcela mínima**

Superficie mínima 250 m<sup>2</sup> con 10 metros de anchura mínima.

#### **2.2. Alineaciones y Rasantes.**

Son las definidas de manera gráfica en el plano correspondiente.

#### **2.3. Retranqueos.**

La edificación, en la parte en que no se realicen actividades transformadoras de materias primas o productos preelaborados, podrá adosarse a la alineación oficial. En los restantes casos, se aplicarán las condiciones siguientes: en parcelas iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup> podrán adosarse a linderos, al no fijarse retranqueo obligatorio. En parcelas superiores a 1.000 m<sup>2</sup> la edificación se retranqueará 5 metros de la alineación oficial a viario y 3 metros de los restantes linderos .

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise.

#### **2.4. Edificabilidad.**

1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable.

#### **2.5. Alturas.**

La altura máxima será de 12 metros. Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados, indispensables para el funcionamiento de la instalación. La altura mínima será libre.

### **2.6. Superficie ocupada.**

No se limita la superficie ocupada por la edificación siempre que se respeten los retranqueos establecidos, se garantice la iluminación y ventilación de los locales de trabajo o almacenaje, y se justifique la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento dentro de la parcela .

### **3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas específicas siguientes:

Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta.

Su composición será libre, con la condición de que tanto ésta, como el color, materiales y tratamiento de elementos aislados, no desentone del entorno urbano donde se ubique. Podrá rechazarse cualquier proyecto que el Ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc.

#### **3.1. Espacios libres de parcela.**

Deberán arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de almacenamiento, accesos o aparcamiento. Los cerramientos que den a calles cuya fachada opuesta no tenga usos industriales, deberán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

#### **3.2. Cerramientos.**

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación de la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de dicha alineación. Se estará a lo dispuesto en el artículo 132 de estas normas.

### **4.- CONDICIONES DE USO.**

#### **4.1.- Usos permitidos.**

4.1.1. **Uso dominante : Industria.** El uso principal es el industrial y/o de almacenes, categorías 1ª a 4ª, en situaciones 5ª y 6ª, sin más limitaciones que las derivadas de las ordenanzas y legislación específica que les sean de aplicación.

#### **Usos compatibles:**

4.1.2. **Vivienda.** En todas sus categorías, con un límite máximo de dos viviendas y 300 m<sup>2</sup> de superficie por parcela, para uso exclusivo de personal de la empresa.

4.2.3. **Comercial.** En categoría 4ª, exclusivamente vinculada a la actividad de la industria, como zonas de exposición y venta de sus fabricados.

4.2.4. **Oficinas.** Exclusivamente las oficinas relacionadas directamente con la actividad principal.

4.2.5. **Productivo: artesanía y talleres.** En todas sus categorías.

4.2.6. **Garaje-aparcamiento.** En categorías 2ª a 6ª.

4.2.7. **Servicios del automóvil.** En categorías 1ª y 2ª. En categoría 3ª, se permite su instalación si es complementaria de actividades encaminadas al tratamiento de los vehículos usados, y siempre que se proteja visualmente el depósito con una banda perimetral de 12 metros de anchura plantada de arbolado espeso que la proteja de vistas.

- 4.2.8. *Sanitario*. En categoría 5ª.
- 4.2.9. *Asistencial*. Sólo en instalaciones directamente vinculadas con el uso principal.
- 4.2.10. *Social*. En categoría 4ª limitadas al servicio del uso principal.
- 4.2.11. *Religioso*. En categoría 3ª.
- 4.2.12. *Deportivo*. En categoría 5ª, al servicio de los usuarios de las instalaciones industriales y que no constituyan espectáculo .
- 4.2.13. *Servicios públicos*. En todas sus categorías
- 4.1.14. *Instalaciones especiales*. En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

## **ARTÍCULO 191º.- ORDENANZA 9ª . INDUSTRIA EN GENERAL.**

### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

#### **1.1. Definición.**

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, si bien en zonas periféricas o, por sus características, se instalan en polígonos de uso exclusivo y específico .

#### **1.2. Clasificación.**

Se establecen los grados siguientes:

**Grado 1º.** Instalaciones en áreas cercanas a las de zonificación residencial y/o de servicios, incluidas en la estructura de la ciudad.

**Grado 2º.** La Charluca.(subgrados A y B)

**Grado 3º.** Mediavega

**Grado 4º.** Junto a Cuadras de Esteras y Frente al cementerio

#### **1.3. Tipología**

Es la propia de instalaciones industriales, con naves de amplias dimensiones y una o dos plantas de altura, situándose posean los cuerpos de oficinas y otros usos, en los casos en que los poseen, en las crujías recayentes a la fachada principal, a la que dan el carácter representativo.

### **2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

#### **2.1. Parcela mínima**

Superficie mínima 250 m<sup>2</sup> con 10 metros de anchura mínima.

#### **2.2. Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas de manera gráfica en los planos correspondientes.

#### **2.3. Retranqueos.**

En todos los grados: En parcelas iguales o menores de 1.000 m<sup>2</sup> y en actuaciones de naves adosadas "nido" podrán adosarse a linderos, necesitando de la previa tramitación de estudio de detalle, de ámbito mínimo una manzana completa. En parcelas superiores a 1.000 m<sup>2</sup>, que no sean operaciones de naves adosadas de tipo "nido", la edificación se retranqueará 5 metros como mínimo en la alineación a viario, y otros 5 metros en el lindero posterior, en el caso de colindancia con otras parcelas industriales. El retranqueo será de 3 metros a los restantes linderos .

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise, destinando a este fin el 10 % de la superficie de la parcela, excepto en el caso de la construcción de naves adosadas tipo "nido".

### 2.3.1. Soluciones en esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito rodado, en el encuentro de las calles que se cruzan las edificaciones correspondientes a la esquina formada estarán obligadas a dejar libre, a nivel de planta baja como mínimo, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los tramos rectos de las calles.

### **2.4. Edificabilidad.**

**Grados 1º y 2º:** 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable.

**Grado 3º:** 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable.

**Grado 4º:** 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta edificable

### **2.5. Alturas.**

**Grados 1º, 3º y 4º:** 2 plantas, 12 metros como máximo.

**Grado 2º:** 15 metros, en naves. 3 plantas, 12 metros, en otros usos como máximo.

Se excluyen de esta limitación de altura las construcciones especiales necesarias para el funcionamiento de la industria tales como chimeneas, silos, etc. que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

### **2.6. Ocupación.**

Se podrá ocupar, como máximo, el 90% de la superficie de la parcela neta industrial, respetando los retranqueos establecidos. En el caso de promociones de naves adosadas "nido", no será de aplicación esta limitación; previamente a la construcción deberá tramitarse estudio de detalle por manzana completa en que se justifique la solución adoptada, con la ordenación de volúmenes y parcelación propuestas; quedarán garantizados la iluminación y ventilación de los locales de trabajo y almacenaje, y la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento sin afectar al funcionamiento del sistema viario.

## **3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

### **3.1. Composición y generalidades**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas específicas siguientes:

Su composición será libre, con la condición de que tanto ésta, como el color, materiales y tratamiento de elementos aislados, no desentone del entorno urbano donde se ubique. Queda prohibido el falseamiento de materiales. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Los bloques representativos, laboratorios, oficinas, etc., deberán situarse en la fachada principal, dentro de la alineación establecida, respetando los retranqueos de la norma; Por necesidades compositivas, pueden plantearse nuevos retranqueos, ampliando los de la norma. Cuando el bloque representativo no llegue a ocupar todo el frente de la fachada principal, el cambio de tratamiento entre aquél y el edificio de nave industrial, se señalará con un nuevo retranqueo de 3 metros como mínimo.

Podrá rechazarse cualquier proyecto que el Ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta.

### **3.2. Espacios libres de parcela.**

Los como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, aquellos usos que puedan suponer un negativo efecto en la estética del conjunto o impedir su uso en casos de emergencia, bien por el Servicio de Incendios, bien por otros servicios, sanidad, espacios libres de las parcelas procedentes de los retranqueos obligatorios, sólo podrán destinarse a zonas verdes o aparcamientos de vehículos, debiendo arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de accesos o aparcamiento; en ningún caso pueden ser utilizados seguridad, ambulancias, etc. Su cuidado y mantenimiento será por cuenta de la propiedad.

### 3.3.- Cerramientos.

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación oficial a la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de la alineación conforme al art. 132 de estas normas. Cuando los accidentes del terreno acusen un desnivel igual o superior a 1 metro en puntos extremos, la cerca deberá escalonarse asegurando una altura mínima de 2 metros en el punto medio de cada tramo.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, deberá correr por cuenta de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la colindante la parte proporcional que le corresponda, antes de autorizarle construcción alguna en su parcela.

Los cerramientos que den a calles cuya fachada opuesta no tenga usos industriales, podrán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

## 4.- CONDICIONES DE USO.

### 4.1.- Usos permitidos.

4.1.1. **Uso principal:** Industria en general y almacenes.

**Grado 1º :** categorías 1ª a 4ª .

**Grados 2º y 3º :** En todas las categorías, a excepción de las clasificadas como nocivas y peligrosas por el R.A.M.I.N.P., que puedan producir efectos perjudiciales en el resto del polígono y que, en aplicación de su legislación específica, deban situarse de manera aislada en el territorio, guardando unas determinadas distancias a otros usos y actividades.

**Grado 4º:** En todas las categorías.

### Usos compatibles

4.1.2. *Vivienda.* En parcelas de extensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>, permitida una vivienda por instalación, exclusivamente destinada al personal de vigilancia y/o conservación de las instalaciones, hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup> de superficie.

4.2.3. *Comercial.* En categoría 4ª, exclusivamente vinculada a la actividad de la industria, como exposición y venta de los productos fabricados.

4.2.4. *Oficinas.* Exclusivamente las oficinas relacionadas directamente con la actividad principal.

4.2.5. *Productivo: artesanía y talleres.* En todas sus categorías.

4.2.6. *Garaje-aparcamiento.* En categorías 2ª a 6ª.

4.2.7. *Servicios del automóvil.* En categorías 1ª y 2ª. En categoría 3ª, se permite su instalación si es complementaria de actividades encaminadas al tratamiento de los vehículos usados, y siempre que se proteja visualmente el depósito con una banda perimetral de 12 metros de anchura plantada de arbolado espeso que la proteja de vistas.

4.2.8. *Sanitario.* En categoría 5ª.

4.2.9. *Asistencial.* Sólo en instalaciones directamente vinculadas con el uso principal.

4.2.10. *Social.* En categoría 4ª limitadas al servicio del uso principal, salvo en el subgrado B, donde se admite el uso social en todas sus categorías.

4.2.11. *Docente.* En categorías 1ª y 2ª, en especial relacionados con la actividad de las industrias: centros de formación profesional e investigación.

4.2.12. *Religioso.* En categoría 3ª.

4.2.13. *Deportivo.* En categoría 5ª, al servicio de los usuarios de las instalaciones industriales y que no constituyan espectáculo.

4.2.14. *Servicios públicos.* En todas sus categorías.

4.1.15. *Instalaciones especiales.* En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

**5. OTRAS CONDICIONES.**

**5.1. Protección del medio ambiente.**

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medio-ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria por sí o través de medidas correctoras, con el medio urbano en el que queda englobada.

En cuanto a los vertidos, humos y olores, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

**5.2. Tratamiento de zonas marginales anexas al viario.**

Fundamentalmente se destinarán a espacio libres, aunque se admite cualquier uso relacionado con las infraestructuras, como por ejemplo, centros de transformación, en situación de sótano.

**5.3. Seguridad.**

Para protección de las parcelas, será obligatoria la instalación de un hidrante cada 2.000 m<sup>2</sup> o 10.000 m<sup>3</sup> de edificación, debiendo contar con 1 unidad por parcela o cada 10.000 m<sup>2</sup> de parcela neta industrial.

**ARTÍCULO 192º.- ORDENANZA 10ª . EQUIPAMIENTO URBANO.**

**1.- CONDICIONES GENERALES.**

**1.1. Definición.**

Son los usos destinados a atender las demandas y necesidades sociales de los habitantes de la ciudad .

**1.2. Clasificación.**

Comprende los siguientes tipos :

<b>Tipo</b>	<b>Subtipos</b>
1. Docente	1.1 Enseñanza infantil 1.2 Enseñanza primaria 1.3 Enseñanza secundaria 1.4 Formación Profesional y bachillerato 1.5 Enseñanza universitaria
2. Sanitario	2.1 Hospitalario 2.2 Extrahospitalario
3. Asistencial	3.1 Religioso 3.2 Guarderías 3.3 Orfanatos 3.4 Residencia de ancianos 3.5 Club de jubilados 3.6 Diversos
4. Socio-Cultural	4.1 Asociaciones 4.2 Bibliotecas 4.3 Espectáculos 4.4 Otros
5. Deportivo	
6. Servicios públicos	6.1 Comisarías y seguridad ciudadana

	6.2 Juzgados 6.3 Correos 6.4 Incendios 6.5 Oficinas públicas
7. Instalaciones militares.	
8. Servicios en polígonos industriales	

**1.3. Tipología.**

Será libre, para poder adaptarse a la diversidad de usos y situaciones comprendidos en la presente norma.

**1.4. Condiciones de estética**

La composición será libre, para mejor posibilitar el desarrollo e su función. En lo restante, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas de cerramientos, y la de obligación de plantar los espacios de retranqueos obligatorios.

En el caso de incluirse en manzanas cerradas o semicerradas de otros usos, cumplirán las condiciones estéticas de la ordenanza donde estuviera emplazada la finca.

**1. USO DOCENTE.**

**1.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

1.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria en cada caso para desarrollar la función propia. En la categoría 3ª y cuando se actúe en tipología de manzana cerrada, se estará a lo dispuesto para la Zona 3 en el apartado 2.1 del artículo 185.2 de estas normas.

1.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

1.1.3. Retranqueos.

No se señalan. Caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución, en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación.

1.1.4. Edificabilidad.

En las zonas de ensanche o de vivienda unifamiliar y nueva ocupación, será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Para aquellas actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la edificabilidad de la zona correspondiente.

1.1.5. Altura máxima edificable.

En las zonas de ensanche y nueva ocupación, será de 3 plantas, 12 metros, como máximo. Para aquellas actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la altura de la banda edificable en la que se integre.

1.1.6. Alturas mínimas.

La altura mínima libre por planta, en los espacios docentes, será de 3 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 168 de estas normas.

### 1.1.7. Ocupación.

Se podrá ocupar, como máximo, el 60% de la superficie de la parcela neta, respetando los retranqueos establecidos. En actuaciones integradas en manzana cerrada o semicerrada, se aplicará la de la manzana.

## **1.2. CONDICIONES DE USO.**

### ***Usos permitidos.***

1.2.1. **Uso principal: Docente** en todas sus categorías.

### ***Usos compatibles.***

1.2.2. *Vivienda.* Sólo al servicio del uso principal, para el encargado de la vigilancia o conservación. Máximo 1 por instalación.

1.2.3. *Residencial comunitario*, si es necesario para el desarrollo de la función principal.

1.2.4. *Oficinas*, sólo al servicio del uso principal.

1.2.5. *Talleres y Almacenes.* sólo al servicio del uso principal

1.2.6. *Garajes y aparcamiento.* En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

1.2.7. *Sanitario y asistencial.* sólo al servicio del uso principal

1.2.8. *Socio-cultural*, si es necesario en relación con el uso principal.

1.2.9. *Religioso.* En categoría 3ª.

1.2.10. *Deportivo.* Categorías 3ª a 5ª.

1.2.11. *Instalaciones especiales.* Del grupo 1º.

## **2.- SANITARIO.**

### **2.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### 2.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria en cada caso para desarrollar la función propia. Cuando se trate de actuar en una zona de tipología de manzana cerrada o semicerrada, sólo categoría 5ª y 6ª ; se estará a lo dispuesto para la zona en la que se sitúe la actuación.

#### 2.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 2.1.3. Retranqueos.

30 metros en categorías 1ª a 3ª. En categorías 4ª a 6ª, so se señalan. En actuaciones incluidas en manzanas cerradas o semicerradas, la fachada se situará en la alineación oficial a vial. En los otros linderos o actuaciones en edificaciones aisladas o bloques abiertos, los retranqueos se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación.

#### 2.1.4. Edificabilidad.

En las zonas de ensanche y nueva ocupación, será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En categorías 4ª a 6ª, en actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la edificabilidad de la zona correspondiente.

#### 2.1.5. Altura máxima edificable.

En categorías 1ª y 2ª, 5 plantas. En las restantes categorías, será de 3 plantas, como máximo. Para aquellas actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la altura de la manzana.

#### 2.1.6. Alturas mínimas.

La altura mínima libre por planta, se deja libre para poder adecuarla a los requerimientos del uso específico en cada caso, con un mínimo de 2,50 metros libres en habitaciones y espacios auxiliares, y 3 metros en zonas comunes.

#### 2.1.7. Ocupación.

En actuaciones de nueva planta en zonas de ensanche, para las categorías 1ª a 3ª, será la resultante de respetar el retranqueo de 30 metros establecido, sin rebasar el 60% de la parcela neta. En categorías 4ª a 6ª, como máximo el 60 % de la parcela neta. En actuaciones integradas en manzana cerrada o semicerrada, se aplicará la de la manzana.

### **2.2. CONDICIONES DE USO.**

#### *Usos permitidos.*

2.2.1. **Uso principal: Sanitario** en todas sus categorías.

#### *Usos compatibles.*

2.2.2. *Vivienda.* Sólo al servicio del uso principal, para el encargado de la vigilancia o conservación. Máximo 1 por instalación.

2.2.3. *Residencial comunitario,* el necesario para el desarrollo de la función principal.

2.2.4. *Oficinas,* sólo al servicio del uso principal.

2.2.5. *Talleres y Almacenes.* sólo al servicio del uso principal

2.2.6. *Garajes y aparcamiento.* En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

2.2.7. *Asistencial.* Al servicio o complementario del uso principal

2.2.8. *Docente.* Al servicio o complementario del uso principal

2.2.9. *Socio-cultural,* si es necesario en relación con el uso principal.

2.2.10. *Religioso.* En categoría 3ª.

2.2.11. *Deportivo.* Categorías 3ª a 5ª.

2.2.12. *Instalaciones especiales.* Del grupo 1º.

### **3.- ASISTENCIAL.**

#### **3.1. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

##### 3.1.1. Parcela mínima.

500 m<sup>2</sup> con 8 metros de anchura de fachada

##### 3.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

##### 3.1.3. Retranqueos.

En actuaciones incluidas en manzanas cerradas o semicerradas, la fachada se situará en la alineación oficial a vial. En los otros linderos o actuaciones en edificaciones aisladas, de bloques abiertos o vivienda unifamiliar, los retranqueos se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación.

### 3.1.4. Edificabilidad.

En las zonas de edificación aislada o unifamiliar, será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la edificabilidad de la zona correspondiente.

### 3.1.5. Altura máxima edificable.

Será de 3 plantas, excepto elementos especiales justificados en función de requerimientos funcionales o estéticos de la actuación (torres de iglesia, etc.). Para aquellas actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la altura de la de la manzana.

### 3.1.6. Alturas mínimas.

La altura mínima libre por planta, se deja libre para poder adecuarla a los requerimientos del uso específico en cada caso, con un mínimo de 2,50 metros libres en habitaciones y espacios auxiliares, y 3 metros en zonas comunes.

### 3.1.7. Ocupación.

En actuaciones de nueva planta en zonas de ensanche, o de vivienda unifamiliar será como máximo el 60% de la parcela neta. En actuaciones integradas en manzana cerrada o semicerrada, se aplicará la de la manzana.

## **3.2. CONDICIONES DE USO.**

### *Usos permitidos.*

3.2.1. **Uso principal: Asistencial** en todas sus categorías.

#### *Usos compatibles.*

3.2.2. *Vivienda.* Sólo al servicio del uso principal, para el encargado de la vigilancia o conservación. Máximo 1 por instalación.

3.2.3. *Residencial comunitario*, en todas sus categorías.

3.2.4. *Oficinas*, sólo al servicio del uso principal.

3.2.5. *Talleres y Almacenes.* sólo al servicio del uso principal

3.2.6. *Garajes y aparcamiento.* En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

3.2.7. *Sanitario*, al servicio del uso principal.

3.2.8. *Social y Socio-cultural*, si es necesario en relación con el uso principal.

3.2.9. *Docente*, al servicio del uso principal

3.2.10 *Religioso.* En todas sus categorías.

3.2.11 *Deportivo.* Categorías 3ª a 5ª.

3.2.12. *Instalaciones especiales.* Del grupo 1º.

## **4.- SOCIO-CULTURAL.**

### **4.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### 4.1.1. Parcela mínima.

500 m<sup>2</sup> con 8 metros de anchura de fachada

#### 4.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 4.1.3. Retranqueos.

En actuaciones incluidas en manzanas cerradas o semicerradas, la fachada se situará en la alineación oficial a vial. En los otros linderos o actuaciones en edificaciones aisladas, de bloques abiertos o vivienda unifamiliar, los retranqueos se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución, en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación.

#### 4.1.4. Edificabilidad.

En las zonas de edificación aislada o unifamiliar, será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la edificabilidad de la zona correspondiente.

#### 4.1.5. Altura máxima edificable.

Será de 3 plantas, como máximo. Su altura en metros deberá justificarse en el proyecto, en función de los usos concretos. Para aquellas actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la altura de la de la manzana.

#### 4.1.6. Alturas mínimas.

La altura mínima libre por planta, se deja libre para poder adecuarla a los requerimientos del uso específico en cada caso, con un mínimo de 2,50 metros libres en habitaciones y espacios auxiliares, y 3 metros en zonas comunes.

#### 4.1.7. Ocupación.

En actuaciones de nueva planta en zonas de ensanche, o de vivienda unifamiliar será como máximo el 60% de la parcela neta. En actuaciones integradas en manzana cerrada o semicerrada, se aplicará la de la manzana.

### **4.2. CONDICIONES DE USO.**

#### ***Usos permitidos.***

4.2.1. Uso principal: *Social* y *Socio - cultural* en todas sus categorías.

#### ***Usos compatibles.***

4.2.2. *Vivienda*. Sólo al servicio del uso principal, para el encargado de la vigilancia o conservación. Máximo 1 por instalación.

4.2.3. *Oficinas*, sólo al servicio del uso principal.

4.2.4. *Talleres y Almacenes*. sólo al servicio del uso principal

4.2.5. *Garajes y aparcamiento*. En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

4.2.6. *Sanitario*, al servicio del uso principal.

4.2.7. *Asistencial*, al servicio del uso principal.

4.2.8. *Espectáculos*, en todas sus categorías.

4.2.9. *Docente*, al servicio del uso principal.

4.2.10. *Religioso*. En categoría 3ª.

4.2.11. *Deportivo*. Categorías 3ª a 5ª.

4.2.12. Instalaciones especiales. Del grupo 1º.

### **5.- DEPORTIVO.**

#### **5.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

##### 5.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria en cada caso para desarrollar la función propia.

#### 5.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 5.1.3. Retranqueos.

La edificación podrá adosarse a la alineación oficial a vial. Los retranqueos a los otros linderos, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación.

#### 5.1.4. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para instalaciones deportivas cubiertas y de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las instalaciones deportivas al aire libre.

#### 5.1.5. Altura máxima edificable.

La altura será de 2 plantas, 7 metros, en edificaciones de servicio al uso deportivo. En las instalaciones propiamente deportivas, tales como tribunas, frontones, gimnasios, piscinas y pistas cubiertas, se podrá alcanzar la altura necesaria para el buen funcionamiento de la instalación. En aquellas actuaciones que se integren en manzanas cerradas o semicerradas, se aplicará la altura de la de la manzana.

#### 5.1.6. Alturas mínimas.

La altura mínima libre por planta, se deja libre para poder adecuarla a los requerimientos del uso específico en cada caso, con un mínimo de 2,50 metros libres en locales y espacios auxiliares, y 3 metros en zonas comunes .

#### 5.1.7. Ocupación.

En instalaciones cubiertas, será del 80% de la parcela neta.

En instalaciones al aire libre, las edificaciones no podrán ocupar más del 20 % del total de la instalación, destinándose como mínimo un 25% de la superficie total para zonas de arbolado y ajardinamiento.

La separación entre las edificaciones será libre.

### **5.2. CONDICIONES DE USO.**

#### ***Usos permitidos.***

5.2.1. **Uso principal: Deportivo** en todas sus categorías, tanto en instalaciones al aire libre como cubiertas.

#### ***Usos compatibles.***

5.2.2. **Vivienda.** Sólo al servicio del uso principal, para el encargado de la vigilancia o conservación. Máximo 1 por instalación.

5.2.3. **Oficinas,** sólo al servicio del uso principal.

5.2.4. **Talleres y Almacenes.** sólo al servicio del uso principal

5.2.5. **Garajes y aparcamiento.** En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

5.2.6. **Sanitario,** al servicio del uso principal.

5.2.7. **Asistencial,** al servicio del uso principal.

5.2.8. **Espectáculos,** en todas sus categorías.

5.2.9. **Docente,** al servicio del uso principal.

5.2.10. **Religioso.** En categoría 3ª.

5.2.11. **Servicios públicos.** Los relacionados con el uso principal.

5.2.12. Instalaciones especiales. Del grupo 1º.

## **6.- SERVICIOS PÚBLICOS**

### **6.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### 6.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria en cada caso para desarrollar la función propia.

#### 6.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 6.1.3. Retranqueos.

No se señalan. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de al edificación.

#### 6.1.4. Edificabilidad.

Será la de las zonas en las que se integren. En caso de nuevas actuaciones en zonas de extensión, o en urbanizaciones de vivienda unifamiliar, será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 6.1.5. Altura máxima edificable.

La altura será la de la zona en que se emplacen. En caso de situarse en nuevas zonas de ensanche o de vivienda unifamiliar, será de 2 plantas, 7 metros como máximo; se exceptúan de este límite los elementos puntuales necesarios para el cumplimiento de su función.

#### 6.1.6. Ocupación.

La de aplicación en la zona donde se integren. En caso de nuevas actuaciones en zonas de extensión, o en urbanizaciones de vivienda unifamiliar, será del 40 %.

### **6.2. CONDICIONES DE USO.**

#### **Usos permitidos.**

6.2.1. **Uso principal: Servicios públicos** en todas sus categorías, tales como juzgados, comisarías, correos, servicio contra incendios, oficinas de la Administración, etc.

#### **Usos compatibles.**

6.2.2. **Vivienda.** Sólo al servicio del uso principal, para el encargado de la vigilancia o conservación. Máximo 1 por instalación.

6.2.3. **Oficinas,** sólo al servicio del uso principal.

6.2.4. **Talleres y Almacenes.** sólo al servicio del uso principal

6.2.5. **Garajes y aparcamiento.** En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

6.2.6. **Sanitario,** al servicio del uso principal.

6.2.7. **Asistencial,** al servicio del uso principal.

6.2.8. **Espectáculos,** en todas sus categorías.

6.2.9. **Docente,** al servicio del uso principal.

6.2.10. **Religioso.** En categoría 3ª.

6.2.11. **Deportivo.** En categoría 5ª.

6.2.12. **Instalaciones especiales.** Del grupo 1º y del grupo 3ª, al servicio del uso principal.

## **7.- CENTROS E INSTALACIONES MILITARES**

### **7.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### 7.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria en cada caso para desarrollar la función propia.

#### 7.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 7.1.3. Retranqueos.

No se señalan. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación. En actuaciones incluidas en manzanas cerradas o semicerradas, se respetarán los del resto de la edificación de la manzana.

#### 7.1.4. Edificabilidad.

Será la de las zonas en las que se integren. En caso de nuevas actuaciones en zonas de extensión, o de carácter específico y aislado, será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 7.1.5. Altura máxima edificable.

La altura será la de la zona en que se emplacen. En caso de situarse en nuevas zonas de ensanche o de vivienda unifamiliar, será de 3 plantas, 12 metros como máximo; se exceptúan de este límite los elementos puntuales necesarios para el cumplimiento de su función.

#### 7.1.6. Ocupación.

La de aplicación en la zona donde se integren. En caso de nuevas actuaciones en zonas de extensión, o en urbanizaciones de vivienda unifamiliar, será del 60 %.

### **7.2. CONDICIONES DE USO.**

#### **Usos permitidos.**

**7.2.1. Uso principal: Centros e Instalaciones militares** en todas sus categorías, tales como cuarteles, centros de formación militar, campamentos, etc.

#### **Usos compatibles.**

7.2.2. *Vivienda*. Al servicio del uso principal, para el personal del centro.

7.2.3. *Residencial comunitario* en todas sus categorías, relacionado con el uso principal.

7.2.4. *Oficinas*, al servicio del uso principal.

7.2.5. *Talleres, Industria y Almacenes*. sólo al servicio del uso principal

7.2.6. *Garajes y aparcamiento*. En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal.

7.2.7. *Servicios del automóvil*. En categorías 1ª y 2ª.

7.2.8. *Sanitario*, al servicio del uso principal.

7.2.9. *Asistencial*, al servicio del uso principal.

7.2.10. *Docente*, al servicio del uso principal.

7.2.11. *Religioso*. En categoría 3ª.

7.2.12. *Deportivo*. En categoría 5ª.

7.2.13. *Servicios públicos*. Si están relacionados con el uso principal.

7.2.14. *Instalaciones especiales*. Grupo 1º y grupo 3º, al servicio del uso principal.

## **8. CENTROS DE SERVICIOS EN POLÍGONOS INDUSTRIALES.**

### **8.1. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### 8.1.1. Parcela mínima.

Será de 500 m<sup>2</sup>. sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 de estas normas.

#### 8.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 8.1.3. Retranqueos.

No se señalan. Serán los de aplicación en el polígono en el que se sitúan.

#### 8.1.4.- Edificabilidad.

Será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta .

#### 8.1.5.- Altura máxima edificable.

La altura será 2 plantas, 12 metros como máximo; se exceptúan de este límite los elementos puntuales necesarios para el cumplimiento de su función.

#### 8.1.6. OCUPACIÓN.

Será del 80 %.

### **8.2. CONDICIONES DE USO.**

#### **Usos permitidos.**

8.2.1. **Uso principal:** *Centros de Información y servicios de polígonos industriales.*

#### **Usos compatibles.**

8.2.2. *Vivienda*. Al servicio del uso principal, máximo una por instalación, si la parcela tiene una extensión igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

8.2.3. *Comercial*. En categorías 2ª, 3ª y 4ª.

8.2.4. *Oficinas*, al servicio del uso principal.

8.2.5. *Talleres, Industria y Almacenes*. sólo al servicio del uso principal

8.2.6. *Garajes y aparcamiento*. En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal

8.2.7. *Sanitario*, al servicio del uso principal.

8.2.8. *Asistencial*, al servicio del uso principal.

8.2.9. *Docente*, al servicio del uso principal.

8.2.10. *Religioso*. En categoría 3ª.

8.2.11. *Deportivo*. En categoría 5ª.

8.2.12. *Servicios públicos*. en todas las categorías.

8.2.13. *Instalaciones especiales*. Del grupo 1º y 3º.

**ARTÍCULO 193º.- ORDENANZA 11ª . INSTALACIONES ESPECIALES.**

**1.- CONDICIONES GENERALES.**

**1.1. Definición.**

Se incluyen en esta ordenanza aquellas instalaciones de servicios generales de la ciudad y de tipo supramunicipal que tienen unas características especiales o reglamentaciones específicas para su implantación.

**1.2. Clasificación.**

Se establecen los siguientes tipos de instalaciones:

<b>Tipo</b>	<b>Subtipos</b>
1. INFRAESTRUCTURAS	1.1. Centrales telefónicas. 1.2. Depósitos de agua 1.3. Potabilización y regulación de agua potable. 1.4. Depuración y tratamiento de aguas residuales. 1.5. Centrales eléctricas 1.6. Subestaciones transformadoras. 1.7. Vertederos de basuras 1.8. T.V. por cable 1.9. fibra óptica 1.10. gaseoducto 1.11. oleoducto, etc.
2. INSTALACIONES FERROVIARIAS	2.1. Estación de viajeros 2.2. Estación de mercancías 2.3. Oficinas y servicios 2.4. Almacenes. 2.5. Zonas de vías tradicionales 2.6. vías y servicios del AVE
3. CENTROS EMISORES	3.1 Antenas y centros repetidores 3.2 centros de investigación etc.
4. INSTALACIONES FUNERARIAS	4.1 Cementerios. 4.2 Crematorios 4.3 Tanatorios.

**1.3. Tipología.**

Será libre, para poder adaptarse a la diversidad de usos y situaciones comprendidos en la presente norma.

**1.4. Condiciones de estética**

La composición será libre, para mejor posibilitar el desarrollo de su función. En lo restante, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º del Título VIII de estas normas. En cuanto a los cerramientos, se estará a lo dispuesto en el artículo 132 de estas normas.

**1.5. Espacios libres de parcela.**

Los espacios libres de las parcelas procedentes de los retranqueos obligatorios, sólo podrán destinarse a zonas verdes o aparcamientos de vehículos, debiendo arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de accesos o aparcamiento

## **1.- INFRAESTRUCTURAS.**

### **1.1. CONDICIONES GENERALES.**

#### 1.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria para el cumplimiento de su función en cada caso.

#### 1.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 1.1.3. Retranqueos.

No se señalan. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de al edificación. En actuaciones incluidas en manzanas cerradas o semicerradas, se respetarán los del resto de la edificación de la manzana

#### 1.1.4. Edificabilidad.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia.

#### 1.1.5. Altura máxima edificable.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia.

### **1.2. CONDICIONES DE USO.**

#### **Usos permitidos.**

1.2.1. **Uso principal:** *Infraestructuras de la ciudad.* Incluye todos los usos relacionados con la distribución, conservación y explotación de las instalaciones y redes de las infraestructuras básicas.

#### **Usos compatibles.**

Se permitirán todos aquellos que sean imprescindibles para la adecuada explotación y conservación y de las instalaciones de acuerdo con la normativa específica de aplicación para el subtipo de instalación de que se trate.

## **2.- INSTALACIONES FERROVIARIAS.**

### **2.1. CONDICIONES GENERALES.**

#### 2.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria para el cumplimiento de su función en cada caso.

#### 2.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

#### 2.1.3. Retranqueos.

No se señalan. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de al edificación.

#### 2.1.4. Edificabilidad.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia.

#### 2.1.5. Altura máxima edificable.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia. En los edificios de estaciones, almacenes, oficinas y servicios, la altura máxima será de 3 plantas, 12 metros, excepto elementos especiales necesarios para el funcionamiento del uso a que se destinan.

### **2.2. CONDICIONES DE USO.**

#### ***Usos permitidos.***

2.2.1. **Uso principal:** *Edificaciones e instalaciones al servicio del ferrocarril.* Incluye todos los usos relacionados con el uso ferroviario y los vinculados al mismo.

Se habilitarán, dentro de la zona, espacios expresamente dispuestos para efectuar las operaciones de carga, descarga y depósitos de mercancías.

#### ***Usos compatibles.***

2.2.2. *Vivienda.* Al servicio del uso principal.

2.2.3. *Residencial comunitario.* Al servicio del uso principal.

2.2.4. *Comercial.* En categorías 4ª.

2.2.5. *Oficinas,* al servicio del uso principal.

2.2.6. *Talleres, Industria y Almacenes* al servicio del uso principal

2.2.7. *Garajes y aparcamiento.* En categoría 1ª y 3ª, sólo al servicio del uso principal

2.2.8. *Sanitario,* al servicio del uso principal.

2.2.9. *Asistencial,* al servicio del uso principal.

2.2.10. *Docente,* al servicio del uso principal.

2.2.11. *Religioso.* En categoría 3ª.

2.2.12. *Deportivo.* En categoría 5ª.

2.2.13. *Servicios públicos.* Relacionados con el uso principal.

2.2.14. *Instalaciones especiales.* Del grupo 1º y 3º.

### **3.- CENTROS EMISORES.**

#### **3.1. CONDICIONES GENERALES:**

##### 3.1.1. Parcela mínima.

Será la necesaria para el cumplimiento de su función en cada caso.

##### 3.1.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente; a confirmar y señalar en el lugar por los S.T.M.

### 3.1.3. Retranqueos.

No se señalan. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de al edificación.

### 3.1.4. Edificabilidad.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia.

### 3.1.5. Altura máxima edificable.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia. En los edificios será de una planta, 4 metros, excepto elementos especiales, antenas, necesarios para el funcionamiento del uso a que se destinan.

## **3.2. CONDICIONES DE USO.**

### ***Usos permitidos.***

3.2.1. **Uso principal:** *Exclusivamente edificaciones e instalaciones relacionadas con las comunicaciones* y los usos auxiliares vinculados al mismo, necesarios para el funcionamiento de la instalación, según justificación del proyecto.

## **4.- INSTALACIONES FUNERARIAS.**

### **4.1. CONDICIONES GENERALES:**

#### 4.1.1. Clasificación

Grado 1º: Tanatorio

Grado 2º: Cementerio

#### 4.1.2. Parcela mínima.

Será la necesaria para el cumplimiento de su función .

#### 4.1.3. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente.

#### 4.1.4. Retranqueos.

Grado 1º: 5 metros a alineación principal y 3 metros a los restantes linderos. Se rodeará de un cerramiento trasdosado de seto vegetal, según la primera opción de la ordenanza de cerramientos.

Grado 2º: No se señalan retranqueos. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de al edificación.

En todo caso, y para ambos grados, se aplicarán los retranqueos y distancias que para cada caso establece la legislación específica en la materia.

#### 4.1.5. Edificabilidad.

Grado 1º: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta calificada con este uso.

Grado 2º: Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia teniendo en cuenta sus características y situación.

#### 4.1.6. Altura máxima edificable.

Grado 1º: 3 plantas, 12 metros, excepto elementos especiales necesarios para el funcionamiento del uso a que se destinan.

Grado 2º : Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente y mantener las características formales del actual.

## **4.2. CONDICIONES DE USO.**

### *Usos permitidos.*

4.2.1. **Uso principal:** Instalaciones especiales. Edificaciones e instalaciones funerarias de todo tipo. Se habilitarán, dentro de la zona, espacios expresamente dispuestos para aparcamiento.

### *Usos compatibles.*

4.2.2. *Oficinas*, al servicio del uso principal.

4.2.3. *Almacenes* al servicio del uso principal

4.2.4. *Garajes y aparcamiento*. En categoría 3ª, al servicio del uso principal

4.2.5. *Sanitario*, al servicio del uso principal.

4.2.6. *Religioso*, al servicio del uso principal.

## **ARTÍCULO 194º.- ORDENANZA 12ª . ZONAS VERDES.**

### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

#### *1.1. Definición.*

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento de las vías de la red arterial; de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que señalan estas ordenanzas.

#### *1.2. Clasificación.*

##### 1.2.1. Zonas verdes públicas.

Denominadas **12** en los planos de ordenación. Comprenden: Zonas verdes, zonas forestales y de protección de las vías de la red arterial, y los parques o jardines de ciudad, sector, barrio o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.

##### 1.2.2. Zonas verdes privadas.

Denominadas **12.2.** en los planos de ordenación. Se consideran como tales los patios de manzana cuando no están edificados, los retranqueos obligatorios y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de normas, siempre que no se haya previsto de manera expresa en el planeamiento su cesión para incorporarse a los sistemas de espacios libres públicos.

#### *1.3. Conservación.*

Se estará a lo dispuesto en el artículo 51 de las presentes normas y en el Capítulo II del Título IV de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

**2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público:

**2.1. ALINEACIONES Y RASANTES.**

Son las definidas en los planos correspondientes.

**2.2. RETRANQUEOS.**

Con independencia de las zonas de protección de la red arterial y ferroviaria, cualquier edificación o instalación situada en zona verde, estará retranqueada de los linderos, límite del parque o de los viales, una distancia superior a 10 metros. Quedan exceptuadas las zonas verdes de extensión inferior a 2.500 m<sup>2</sup> y, en todos los casos, las construcciones destinadas al control del acceso o de información, que podrán colocarse en la alineación oficial del acceso a la zona.

**2.3. SEPARACIONES.**

Todas las edificaciones tendrán carácter aislado, por lo que deberán quedar distanciadas entre sí 100 metros como mínimo.

**2.4. EDIFICABILIDAD.**

Será como máximo 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie neta calificada con este uso.

**2.5. OCUPACIÓN**

La máxima ocupación permitida para las construcciones, será el 2% de la superficie del terreno calificado como zona verde. Pudiendo llegar hasta una ocupación máxima total del 5% con todos los usos diferentes de las plantaciones, viario, aparcamientos, pistas deportivas, etc, incluidas las construcciones.

**2.6. ALTURAS.**

La altura máxima será de 5 metros. Quedan excluidos de esta limitación las construcciones singulares que por sus propias características requieran una altura mayor (kioscos de música, torres de capillas, torres de vigilancia, etc.).

**2.7. CERRAMIENTOS.**

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos cerrados de fábrica de altura máxima de 0,60 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, para permitir su integración visual en el entorno.

**2.8. ZONAS VERDES PRIVADAS.**

Se estará a lo dispuesto para ellas en cada una de las normas de zona. En caso de permitirse construcciones, serán de aplicación las limitaciones de edificabilidad del apartado 2.4. y las de altura del apartado 2.6.

**3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

**4.- CONDICIONES DE USO.**

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público y privado. Estas últimas, se complementarán con lo establecido, en su caso, en las normas específicas de zona.

#### **4.1. Usos permitidos.**

4.1.1. **Uso principal:** *plantaciones y arbolado*. Incluso instalaciones complementarias como pérgolas, emparrados, rosaledas, etc.

#### **Usos Compatibles:**

4.1.2 *Vivienda*. De carácter aislado y excepcional: sólo cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para el encargado de la vigilancia y guarda de la zona, y para zonas verdes de extensión superior a 10.000 m<sup>2</sup>

4.1.3. *Comercial*. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>

4.1.4. *Oficinas*. Pequeñas oficinas vinculadas al servicio propio del uso del parque y oficinas de la Administración, prestadoras de un servicio público.

4.1.5. *Almacenes y talleres* : sólo al servicio del uso principal, con tamalo y tratamiento arquitectónico acorde con el entorno: útiles y trabajos de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas, mobiliario urbano, bicicletas, etc.

4.1.6. *Sanitario*. En categoría 4ª, únicamente con carácter de puestos de socorro.

4.1.7. *Espectáculos*. En categoría 6ª cuando la extensión y condiciones del parque lo permitan. Preferentemente al aire libre. Kioskos de la música, que pueden rebasar por su condición sobreelevada la altura máxima, de manera justificada en el correspondiente proyecto, hasta un total de 7 metros.

4.1.8. *Social*. Sólo bares y restaurantes, fijos o de temporada, con una superficie máxima, en la zona cerrada, de 50 m<sup>2</sup>.

4.1.9. *Cultural*. En categoría 1ª: quioscos-bibliotecas con una superficie máxima, en la zona cerrada, de 50 m<sup>2</sup> y puestos de información y turismo, con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>. También museos botánicos y etnográficos, sin más límite de volumen que la aplicación de las condiciones de la ordenanza.

4.1.10. *Religioso*. En categoría 3ª, con una superficie máxima, en la zona cerrada de 50 m<sup>2</sup>

4.1.11. *Deportivo*. En categoría 4ª y 5ª.

4.1.12. *Servicios*: permitidos los aseos públicos, con tratamiento acorde con su situación.

4.1.13. *Instalaciones especiales*. Grupo 1ª, infraestructuras. Preferentemente en sótano; en todo caso, con tratamiento arquitectónico acorde con su ubicación.

### **ARTÍCULO 195º.- ORDENANZA 13ª . RED VIARIA.**

#### **1.- Definición.**

Esta ordenanza se refiere a la red viaria del suelo urbano del Plan general y del que, en desarrollo del planeamiento preceptivo, alcance dicha calificación.

#### **2.- Actuación.**

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto de obras, de urbanización o Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente y en estas normas.

#### **3.- Condiciones de volumen, higiénicas y de usos.**

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica, etc.

Junto a las carreteras generales, provinciales y locales se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas, en aplicación de la vigente Ley de Carreteras.

En las zonas de protección de la red viaria, previa autorización pertinente, podrán instalarse Servicios del automóvil en categoría 1ª, estaciones de servicio. Deberán quedar totalmente aisladas con una

franja perimetral de 30 metros de ancho, como mínimo, para uso exclusivo de jardín. Dispondrán de plazas de espera de iguales características de las de aparcamiento en número, al menos, de cuatro por surtidor. En estas estaciones de servicio se permitirá, con ocupación máxima de 150 m<sup>2</sup> para cada uso, comprendiendo la zona construida y la descubierta, la instalación de talleres de reparaciones urgentes del automóvil, cafeterías y puestos de venta, oficinas de turismo e información y zona comercial.

### **CAPITULO 10.- OTROS AMBITOS URBANOS**

#### **ARTICULO 196º.- AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL AREA DE MARIVELLA**

Dentro del ámbito urbano de Marivella, delimitado en el plano 11, deberá tramitarse un proyecto de urbanización para el establecimiento de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento de agua, acondicionamiento de accesos rodados y demás exigidas por la legislación urbanística para el suelo urbano.

Hasta que se ejecute el citado proyecto, que deberá sufragarse por los propietarios afectados, podrán otorgarse licencias de obra condicionadas a la afección real de la parcela a la futura construcción de infraestructuras, mediante la anotación registral de la carga, de forma que cuando el número de compromisarios lo permita, se pueda acometer con garantías las obras de infraestructuras previstas en el proyecto de urbanización.

Mientras el ámbito no disponga de las referidas infraestructuras, en suelo residencial únicamente se permite una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup> y una densidad de 4 viviendas por hectárea, debiendo garantizar la nueva construcción los usos residenciales mediante la instalación de fosas sépticas homologadas.

#### **ARTICULO 197º.- AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL AREA DE MARGARITA 1A**

El desarrollo urbanístico del polígono Margarita-1A se llevará a efecto mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, conforme a lo previsto en el art. 17.1 y 3 y art. 23.1 y 2 del TR de la Ley del Suelo y art. 83 y 85 del reglamento de Planeamiento.

El ámbito del Plan Especial es el que figura en el plano 6.1 Calatayud. Unidades de Ejecución, de una extensión aproximada de 31.705 m<sup>2</sup>.

Las propiedades de las fincas enclavadas en el ámbito del PERI deberán promover y costear la redacción de dicho documento en el plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del texto refundido de la revisión del PGOU, definido por los siguientes objetivos:

-De reforma interior, en cuanto se persigue matizar y detallar problemas de zonificación, equipamientos urbanos, edificabilidad, parcelación, condiciones de volumen y de usos del suelo, dentro de los límites de la Ordenanza 5ª, grado 6º, y sistema viario.

-De urbanización, en cuanto se pretende establecer las condiciones adecuadas de viabilidad, aparcamientos y servicios urbanísticos de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado, acordes con las expectativas de edificación.

-De equipamiento urbano, en cuanto se pretende obtener una reserva de 7.400 m<sup>2</sup> de suelo para equipamiento urbano, destinado, bien a las futuras ampliaciones del instituto de bachillerato contiguo, pudiendo dedicarse a cualquier otro uso cultural, social, asistencial, sanitario o institucional en el caso de que así lo aconsejen las necesidades del Municipio.

-De espacios libres de dominio y uso público, en el que se incluyen las conexiones del viario existente (C/ Juan Cruz Melero y Leonardo Chavacier) con la travesía de la CN-234.

-De aprovechamiento urbanístico en cuanto se limita a unos máximos de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad bruta y una densidad bruta de 112 viviendas por hectárea.

La documentación del Plan Especial se ajustará a la exigida para estos planes en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento.

**ARTICULO 198°.- AMBITO Y REGIMEN URBANISTICO DEL AREA INDUSTRIAL DE JUNTO A CUADRAS DE ESTERAS Y FRENTE AL CEMENTERIO**

La ordenación de volúmenes en el ámbito del suelo urbano industrial sito junto a las Cuadras de Esteras y frente al Cementerio deberá llevarse a cabo mediante uno o más estudios de detalle, redactados conforme a lo dispuesto en el art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

**TÍTULO IX. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO****CAPÍTULO 1°.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.****ARTÍCULO 199°.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

Constituye el suelo urbanizable no programado aquel que en principio es apto para ser urbanizado, cuyo desarrollo se encuentra fuera de las previsiones del programa de actuación del Plan general y sometido al régimen específico establecido por el Texto Refundido de la Ley del Suelo para este tipo y categoría de suelo.

La delimitación de esta categoría de suelo es la que aparece como suelo urbanizable no programado en los planos de "clasificación de suelo" del presente Plan.

**ARTÍCULO 200°.- DESARROLLO, LIMITACIONES Y EJECUCIÓN.****1.- Desarrollo.**

El desarrollo de este suelo requiere la previa formulación y aprobación de programas de actuación urbanística y el subsiguiente desarrollo en Planes parciales, para la consecución de unidades urbanísticas integradas. Constituirán unidades urbanísticas integradas aquellas que resuelven en sí mismas la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico en la forma que quedan definidos en el artículo 71-2 del Reglamento de Planeamiento.

**2.- Limitaciones.**

En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, o el instrumento equivalente determinado por la legislación aplicable, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas por este Plan, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos del Plan.

Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, en el caso de que lo haya, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

**3.- Ejecución.**

La ejecución de los PAU se regularán de acuerdo con los artículos siguientes del presente capítulo, y artículos 213 al 227 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**4.- Determinaciones y documentación.**

En sus determinaciones y documentación se regirán por los artículos 71 al 75 del Reglamento de Planeamiento.

**ARTÍCULO 201°.- CONCURSOS PARA LA FORMULACIÓN Y LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

1. Las Entidades locales, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de programas de actuación urbanística.
2. Las bases del concurso señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas del planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que a estos efectos establezca el Plan General, con señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, las determinaciones sobre programación previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las garantías y sanciones en caso de incumplimiento y las demás circunstancias que configuren la referida actuación.
3. En las bases se concretarán, asimismo, las demás obligaciones que deben asumir los adjudicatarios respecto a la ejecución del programa, que comprenderán, cuando menos, las siguientes:
  - a) Cesión gratuita a la Entidad local de los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.
  - c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.
  - d) Previsión y ejecución de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.
  - e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, que podrá ser superior al establecido con carácter general en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
  - f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones, cuando en las propias bases así se exija.
4. El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario facultará a la Administración para la resolución del Convenio y para declarar la caducidad del programa de actuación urbanística respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las medidas que procedan, establecidas en las bases del concurso.

El adjudicatario queda sujeto a las medidas de expropiación o venta forzosa por incumplimiento de deberes previstos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **ARTÍCULO 202º.- ADJUDICACIÓN.**

1. Las bases serán redactadas y aprobadas por la Entidad que convoque el concurso.
2. Los concursantes, al formular sus ofertas, deberán presentar avances de planeamiento.
3. La adjudicación del concurso se otorgará por la misma Entidad que lo convocó.
4. En el acto de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable y se aprobará el avance de planeamiento presentado por el concursante seleccionado, a los efectos del artículo 103 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.
5. En todo caso, la presentación del avance de planeamiento no limitará las facultades de la Administración respecto a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística y planes parciales que lo desarrollen.

#### **ARTÍCULO 203º.- REDACCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Adjudicado el concurso, se procederá por el concursante seleccionado a redactar el correspondiente programa de actuación de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado y con sujeción a las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

#### **ARTÍCULO 204º.- FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DIRECTA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

El Ayuntamiento podrá formular y ejecutar directamente programas de actuación urbanística sin que sea necesario la convocatoria de concurso, de acuerdo con las previsiones del Plan General y sin detrimento de los programas en él establecidos.

Asimismo, podrán formularse y ejecutarse programas de actuación urbanística sin previa convocatoria de concurso cuando se trate de la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades relevantes o de especial importancia económica y social, y así lo acuerde el órgano que determine la legislación autonómica o, en su defecto, el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe del Ayuntamiento y dictamen del Consejo de Estado u Órgano autonómico equivalente. En el acuerdo se determinarán las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario en relación con lo que se establece en el artículo 177.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Podrán promoverse o ejecutarse directamente Programas de Actuación Urbanística sin necesidad de concurso, por iniciativa privada mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

#### **ARTÍCULO 205º.- FORMULACIÓN DIRECTA.**

De haberse formulado directamente programas de actuación urbanística por las Entidades locales, éstas podrán convocar concursos para la ejecución y desarrollo de los mismos, con sujeción a las leyes y disposiciones que regulan sus respectivas competencias. Las bases del correspondiente concurso se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 177.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **ARTÍCULO 206º.- EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Los programas de actuación urbanística se ejecutarán por el sistema de compensación si el adjudicatario ostentara la titularidad de los terrenos por cooperación o por el de expropiación, correspondiendo al adjudicatario la condición jurídica de beneficiario. La determinación del sistema se efectuará por la Administración en la forma prevista por el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **ARTÍCULO 207º.- UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN.**

En todo caso, la aprobación del programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales.

### **CAPÍTULO 2.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO EN ÁREAS Y SU REGULARIZACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 208º.- DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

Se delimitan 12 áreas de suelo urbanizable no programado, agrupadas en diferentes grupos; señalándose para cada una de ellas, de acuerdo con el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes determinaciones:

1. Usos, indicando su carácter excluyente, alternativo o compatible e incompatible.
2. Características técnicas :
  - De la delimitación del ámbito.
  - Magnitudes máximas y mínimas.
  - Sistema de dotaciones, servicios y equipamientos y nivel exigible.
  - Requisitos de conexión con la estructura general de la ciudad.

Las 12 áreas delimitadas son las siguientes:

AREA N°	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO
1	Margarita 4	Residencial UNP - RE
2	Callejillas	
3	Galapaguillo	
4	Marivella - 2	
5	Al Sur de la estación	Industrial UNP - IN
6	Bajo la zona ferroviaria ( antigua Campsa)	
7	Nudo Este	Servicios del Automóvil UNP-S.A
8	Egido	Servicios compatible con Residencial UNP - RE - SE
9	Mediavega: al Este del Instituto Politécnico del Ejército.	
10	Alto de Marcuera: frente a la Charluca	Industrial UNP - IN
11	Marivella-3	Residencial UNP-RE
12	Carramolina: Campo de golf y urbanización	Residencial UNP – RE -DE

## A.- ÁREAS RESIDENCIALES

### A.1. - Areas residenciales de media intensidad.

#### *1.1. Definición.*

Corresponde a las áreas denominadas **1, 2, y 3** que por sus características y ubicación pueden destinarse a usos residenciales.

#### *1.2. Delimitación.*

Corresponde a las áreas delimitadas en los planos con los n° 1, 2 y 3 , a las que se les asignan las siglas UNP-RE.

#### *1.3. Asignación de usos.*

**Uso característico o principal:** *Residencial* de densidad global máxima 40 viv/Ha., en la áreas 1 y 2, preferentemente de tipo unifamiliar, aunque compatible o alternativo con el residencial colectivo y los compatibles con los mismos.

En el área 3 , *Residencial* en cualquier tipología, de densidad global máxima 52 viv/Ha, aplicables a la totalidad del área, incluyendo la zona verde de sistema general adscrito

**Usos compatibles :** comercial, oficinas, y el global de equipamiento con todas sus variantes: Sanitario, asistencial, espectáculos, social, docente, socio-cultural, religioso, deportivo, artesanía, industria y almacenaje en categorías 1ª y 2ª y garaje aparcamiento en categorías 1ª y 2ª.

**Usos alternativos.** Se permitirá el uso *Residencial comunitario y vivienda colectiva*, con un máximo del 60% del Suelo y sin superar en total, la densidad máxima señalada.

*Usos incompatibles* los no comprendidos entre los anteriormente expuestos.

#### **1.4. Características de la delimitación.**

La delimitación del PAU deberá apoyarse sobre elementos fácilmente reconocibles, tales como accidentes geográficos, elementos físicos como cursos de agua, caminos o vías, tapias, etc. y, en su caso, divisiones de propiedad, al efecto de facilitar su deslinde y gestión. El límite se ha reflejado gráficamente en los planos correspondientes.

En el área 3 a la superficie del área, se le adscribe la zona verde de sistema general, colindante en su lindero este.

#### **1.5. Magnitudes máximas y mínimas.**

Dado lo reducido de las áreas delimitadas, el PAU deberá tener como mínimo la extensión de cada una de ellas, que será también la máxima magnitud en cada caso. Deberán respetar el límite, en número de viviendas, de no superar el correspondiente al 10% de las viviendas existentes en el municipio según el último censo. No pudiendo programarse simultáneamente todas ellas, si con ello se supera dicha cifra.

#### **1.6. Sistema de equipamiento urbano.**

Como mínimo deberán cumplirse las reservas para dotaciones necesarias en suelo residencial del Anexo al Reglamento de Planeamiento, pudiendo complementarse lo anterior con las condiciones que, en cada caso, señale el Ayuntamiento en las bases del concurso correspondiente. En las áreas 1 y 2, además de las dotaciones locales, se cumplirá el estándar de reservar 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante de los previstos a ubicar en la zona.

En el área 3 la dotación local de zona verde se establece en el 25% del área delimitada en esta clase de suelo. Además, se genera la obtención de la zona verde de sistema general, una vez urbanizada, colindante por el este, que a tal efecto se adscribe al área.

#### **1.7. Requisitos de dotaciones y garantías de conexión con las redes de servicios exteriores generales.**

Las bases del concurso del PAU también deberán establecer los requisitos de dotaciones de agua, energía eléctrica, vertidos de aguas negras y pluviales, etc., con arreglo a las cuales habrá de realizarse la urbanización que, como mínimo, serán los establecidos en el artículo 52 de estas normas. Igualmente, establecerán la obligación del adjudicatario en orden a la ejecución a su costa de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizar su adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio. Las bases del concurso podrán establecer la prestación obligatoria de garantías de urbanización en cuantía superior a la prevista en la normativa vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En cuanto a la conexión con los sistemas exteriores, se hacen las siguientes puntualizaciones:

- . Área 1: Margarita 4. Deberá establecer comunicación con las vecinas áreas de margarita 3, y la zona de naves situada al norte, dando continuidad al sistema viario y resolviendo el paso de la acequia.
- . Área 2: Callejillas. Deberá establecer la conexión, por encima de la acequia de la Anchada, con el viario de relación con la zona urbana inmediata, en especial la salida a Ramón y Cajal y a la zona del polideportivo.
- . Área 3 : Galapaguillo: debe de asegurar la continuidad del parque lineal del Jalón y la del viario del entorno, creando malla.

### **A.2. - Áreas residenciales extensivas.**

#### **2.1. Definición.**

Corresponde a las áreas denominadas 4, Marivella 2 y 11, Marivella 3 que por sus características y ubicación pueden destinarse a usos residenciales de carácter extensivo.

## 2.2. Delimitación.

Corresponde a las áreas delimitadas en los planos con los nº 4 y 12, a las que se les asignan las siglas UNP-RE.

## 2.3. Asignación de usos.

**Uso característico o principal:** *Residencial* de densidad global máxima 5 viv/Ha., exclusivamente de tipo unifamiliar aislada.

**Usos compatibles :** comercial, oficinas, y el global de equipamiento con todas sus variantes: sanitario, asistencial, espectáculos, social, docente, socio-cultural, religioso, deportivo, artesanía, industria y almacenaje en categorías 1ª y 2ª y garaje aparcamiento en categorías 1ª y 2ª.

**Usos alternativos.** Se permitirá el uso *Residencial comunitario* con un máximo del 60% del Suelo y sin superar la densidad máxima señalada.

**Usos incompatibles** los no comprendidos entre los anteriormente expuestos.

## 2.4. Características de la delimitación.

La delimitación del PAU deberá apoyarse sobre elementos fácilmente reconocibles, tales como accidentes geográficos, elementos físicos como cursos de agua, caminos o vías, tapias, etc. y, en su caso, divisiones de propiedad, al efecto de facilitar su deslinde y gestión. El límite se ha reflejado gráficamente en los planos correspondientes.

## 2.5. Magnitudes máximas y mínimas.

El PAU deberá abarcar la superficie total delimitada en cada caso. Dado el carácter de segunda residencia de las áreas citadas, no se establece limitación en cuanto a su programación simultánea.

## 2.6. Sistema de equipamiento urbano.

Como mínimo deberán cumplirse las reservas para dotaciones necesarias en suelo residencial del Anexo al Reglamento de Planeamiento, pudiendo complementarse lo anterior con las condiciones que, en cada caso, señale el Ayuntamiento en las bases del concurso correspondiente. En el caso del área 4, Marivella 2, además de las dotaciones locales, se cumplirá con la reserva legal de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante.

## 2.7. Requisitos de dotaciones y garantías de conexión con las redes de servicios exteriores generales.

Las bases del concurso del PAU también deberán establecer los requisitos de dotaciones de agua, energía eléctrica, vertidos de aguas negras y pluviales, etc., con arreglo a las cuales habrá de realizarse la urbanización que, para el área 4 serán, como mínimo, los establecidos en estas normas.

Igualmente, establecerán la obligación del adjudicatario en orden a la ejecución a su costa de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizar su adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del municipio. Las bases del concurso podrán establecer la prestación obligatoria de garantías de urbanización en cuantía superior a la prevista en la normativa vigente en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En cuanto a la conexión con los sistemas exteriores, se hacen las siguientes puntualizaciones:

. Área 4 y 11 Marivella 2 y 3. Deberá llegar a conectar con la vía principal de acceso que es la antigua carretera de Madrid, conectando con el colector y red de agua, con la ampliación y mejora de los depósitos y depuradora en la medida de lo necesario. En cuanto a la zona verde, deberá resolver el mejor tratamiento del barranco y situarse en parte junto a la autovía, como filtro visual, acústico y funcional. de zona verde

## **B.- AREAS INDUSTRIALES.**

### ***3.1. Definición.***

Corresponde a áreas 5, 6 y 10, que por sus características y ubicación pueden destinarse a usos preferentemente industriales y de almacenes y los compatibles con los mismos.

### ***3.2. Delimitación.***

Corresponde a las áreas 5, 6 y 10 delimitadas en los planos y a las que se les asignan las siglas UNP-IN.

### ***3.3. Asignación de usos.***

**Uso característico o principal.** *Industria y almacenes*, en categorías 1ª a 4ª.

**Usos compatibles.** Vivienda unifamiliar, al servicio de las instalaciones, comercial, oficinas, y el de equipamientos con todas sus variantes: sanitario, asistencial, espectáculos, social, docente, socio-cultural, religioso, deportivo, artesanía, instalaciones especiales, garaje aparcamiento y servicios del automóvil, con un máximo del 30% del suelo.

**Usos incompatibles** los no comprendidos entre los anteriormente expuestos. y, en especial, la vivienda colectiva y la unifamiliar cuando sea ajena al servicio del uso principal.

### ***3.4. Características de la delimitación.***

La delimitación del PAU deberá apoyarse sobre elementos fácilmente reconocibles como linderos, accidentes geográficos o infraestructuras existentes y las que, paralelamente a su ejecución, se realicen.

### ***3.5. Magnitudes máximas y mínimas.***

El PAU deberá tener como mínimo la extensión de una de las áreas industriales delimitadas por este Plan general o 10 Ha. La máxima será en cada caso la del área delimitada.

### ***3.6. Sistema de equipamiento urbano.***

Como mínimo deberán cumplirse las reservas para dotaciones necesarias en suelo industrial del Anexo al Reglamento de Planeamiento, pudiendo complementarse lo anterior con las condiciones que, en cada caso, señale el Ayuntamiento en las bases del concurso correspondiente.

### ***3.7. Requisitos de dotaciones y garantías de conexión con la red viaria del Plan general.***

De acuerdo con las características de los usos preferentes y compatibles, las bases del concurso establecerán las dotaciones de agua, energía, vertidos, etc., las premisas de conexión con la red viaria del Plan general y el tratamiento de los vertidos de las aguas residuales.

En cuanto a la conexión con los sistemas exteriores, se hacen las siguientes puntualizaciones:

. Área 5: Al sur de la estación de FF.CC. Deberá generar la vía de 16 metros de anchura prevista por este Plan, incluyendo la mejora de su conexión con la Avenida de Diputación, carretera de Valencia.

. Área 6 : Bajo la zona ferroviaria (antigua Campsa). Deberá resolver con garantías de buen funcionamiento y seguridad vial el acceso desde la avenida de la Diputación, carretera de Valencia, teniendo en cuenta su proximidad al paso a desnivel sobre el ferrocarril. Establecerá barreras acústicas respecto de la vía el AVE y cuidará la fachada de entrega al campo.

. Área 10 : Alto de Marcuera, frente a “La Charluca”. Incluirá la resolución de accesos desde la carretera, en condiciones de seguridad vial.

### **C.- AREAS DE SERVICIO A LAS CARRETERAS.**

#### ***4.1. Definición.***

Corresponde al área nº 7, situada junto al nudo este de la autovía, que por su cercanía a la autovía, a la variante de Soria y a la antigua carretera de Madrid, es adecuada para la ubicación de usos comerciales, hoteleros, gasolineras, talleres del automóvil, etc., para el servicio de la carretera.

#### ***4.2. Delimitación.***

Corresponde a las áreas delimitadas en los planos, con el nº 7, designadas con las siglas UNP-SA.

#### ***4.3. Asignación de usos.***

**Uso característico o principal:** comercial, artesanía y servicios del automóvil,

**Usos compatibles.** Residencial comunitario, comercial, oficinas, y el de equipamientos con todas sus variantes: sanitario, asistencial, espectáculos, social, docente, socio-cultural, religioso, deportivo, así como artesanía, instalaciones especiales y garaje aparcamiento, con un máximo del 30% del suelo.

**Usos incompatibles** los no comprendidos entre los anteriormente expuestos y en especial el uso industrial y el de vivienda, que no sea la necesaria para funcionamiento del uso principal.

#### ***4.4. Características de la delimitación.***

La delimitación del PAU deberá apoyarse en el nudo este de enlace de la autovía con el núcleo de Calatayud.

#### ***4.5. Magnitudes máximas y mínimas.***

La magnitud mínima, corresponde a una de las subáreas, que pueden programarse con independencia. La magnitud máxima, coincide con el total del área. Deberán responder básicamente a las necesidades de servicio de la autovía de acuerdo con la intensidad del tránsito de vehículos y las necesidades de traslado de comercios del casco urbano actual y áreas cercanas que dependían en su funcionamiento del servicio a la entonces carretera N-II.

#### ***4.6. Sistema de equipamiento urbano.***

Como mínimo deberán cumplirse las reservas para dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios del anexo al Reglamento de Planeamiento, pudiendo complementarse lo anterior con las condiciones que, en cada caso, señale el Ayuntamiento en las bases del concurso correspondiente.

#### ***4.7. Requisitos de dotaciones y garantías de conexión con la red viaria del Plan general.***

Las bases del concurso del PAU deberán establecer los requisitos de dotaciones para los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, así como la conexión con la red viaria del Plan general, de acuerdo con las magnitudes de la actuación.

En cuanto a la conexión con los sistemas exteriores, deberá resolver su accesibilidad sin afectar a la carretera y nudos de enlace previstos con la autovía y la futura variante de Soria.

**D.- AREAS DE SERVICIOS COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES.****5.1. Definición.**

Corresponde a las áreas nº 8 y 9, situadas en contacto con las áreas externas de la ciudad, en el sudeste, y muy bien comunicadas con ella. Constituyen zonas idóneas para complementar las funcionalidades dotacionales, en compatibilidad con usos residenciales de todo tipo.

**5.2. Delimitación.**

Corresponde a las áreas delimitadas en los planos, con los nº 8, el Egido, y 9, Mediavega, entre el Centro Politécnico del Ejército y el nuevo polígono industrial, designadas con las siglas UNP-RE -SE.

**5.3. Asignación de usos.**

**Uso característico o principal:** *Equipamiento* a nivel ciudad, en toda su amplia gama: estudios universitarios, centros de investigación, recinto ferial, centros cívico-comerciales, espectáculos, zonas deportivas, etc.

**Usos compatibles . Residencial**, en toda su amplia gama, con una densidad global máxima de 30 viv/Ha. Residencial comunitario, comercial, oficinas, artesanía, industria sólo en categorías 1ª, 2ª y 3ª, garaje aparcamiento en todas sus categorías, e instalaciones especiales en categorías 1ª a 3ª, con un máximo de ocupación del 40% del suelo.

**Usos incompatibles** los no comprendidos entre los anteriormente expuestos y en especial el uso industrial molesto e incompatible con los usos previstos en el área.

**5.4. Características de la delimitación.**

La delimitación del PAU quedan claras al estar ya delimitadas en todo su perímetro. Las posibles subdivisiones a realizar deberán apoyarse en elementos físicos fácilmente reconocibles o en divisiones de propiedad, al efecto de facilitar la ulterior gestión.

**5.5. Magnitudes máximas y mínimas.**

La magnitud mínima, se establece en 10 Has, y la máxima en las dimensiones de las áreas delimitadas. Pueden programarse con independencia, o incluso, si la demanda lo justificara, simultáneamente.

**5.6. Sistema de equipamiento urbano.**

Como mínimo deberán cumplirse las reservas para dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios y/o residenciales del Anexo al Reglamento de Planeamiento, pudiendo complementarse lo anterior con las condiciones que, en cada caso, señale el Ayuntamiento en las bases del concurso correspondiente.

**5.7. Requisitos de dotaciones y garantías de conexión con la red viaria del Plan general.**

Las bases del concurso del PAU deberán establecer los requisitos de dotaciones para los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, así como la conexión con la red viaria del Plan general, de acuerdo con las magnitudes de la actuación. En todo caso se cumplirán las condiciones fijadas en el artículo 52 de estas normas.

En cuanto a la conexión con los sistemas exteriores, se hacen las siguientes puntualizaciones:

. Área 8: El Egido. Deberá resolver la conexión viaria con la ciudad, con la construcción de los puentes previstos en este Plan. Las zonas verdes se situarán de manera lineal junto al Jalón, para asegurar

la continuidad del parque lineal. Reservando, además de las dotaciones locales, la correspondiente al estandar de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante previsto en el área.

. Área 9. Mediavega, junto al Centro Politécnico del Ejército. Tiene que resolver la conexión con la Avenida de las Fuerzas Armadas, y la relación de la estructura tanto con el centro citado como con el vecino polígono industrial. Las zonas verdes se situarán de manera lineal junto al antiguo ferrocarril que limita el área por el este, y por el sur. Reservando, además de las dotaciones locales, la correspondiente al estandar de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante previsto en el área.

## **E. - AREAS DEPORTIVAS Y RESIDENCIALES EXTENSIVAS.**

### ***6.1. Definición.***

Corresponde al área denominada 12, que por sus características y ubicación puede destinarse a uso deportivo necesitado de amplias extensiones de terreno, complementándolo con el de servicios y residenciales de carácter extensivo.

### ***6.2. Delimitación.***

Corresponde al área delimitada en los planos con el nº 12, situada en la partida de Carramolina, también llamada del Campillo, al oeste de la ciudad, a las que se le asigna las siglas UNP- DE- RE.

### ***6.3. Asignación de usos.***

**Uso característico o principal:** *Deportivo*, específicamente destinado a la creación de un campo de golf.

**Usos compatibles :** *Residencial* de densidad global máxima 12 viv/Ha., exclusivamente de tipo unifamiliar, aislada, pareada o en línea pero sin rebasar la densidad máxima fijada. Comercial y oficinas, exclusivamente al servicio del uso principal; equipamiento en aquellas variantes y categorías adecuadas a la mejora del funcionamiento de la instalación principal; almacenaje solamente al servicio del uso principal; garaje aparcamiento al servicio del uso principal y de los compatibles autorizados..

**Usos alternativos.** Se permitirá el uso *Residencial comunitario* con un máximo del 10 % del suelo, sin superar la densidad máxima señalada.

**Usos incompatibles** los no comprendidos entre los anteriormente expuestos.

### ***6.4. Características de la delimitación.***

La delimitación del PAU deberá apoyarse sobre elementos fácilmente reconocibles, tales como accidentes geográficos, elementos físicos como cursos de agua, caminos o vías, tapias, etc. y, en su caso, divisiones de propiedad, al efecto de facilitar su deslinde y gestión. El límite se ha reflejado gráficamente en los planos correspondientes.

### ***6.5. Magnitudes máximas y mínimas.***

El PAU deberá abarcar la superficie total delimitada. No podrá procederse a la programación de la zona residencial con independencia de la instalación deportiva, que es la que la genera: quedan vinculadas entre sí ambas zonas.

### ***6.6. Sistema de equipamiento urbano.***

En el área 12 está previsto el establecimiento de un sistema general de equipamiento deportivo consistente en un campo de golf de nueve hoyos para su cesión al municipio completamente equipado, incluidas las instalaciones accesorias (centro social, etc.) al que se destinará una superficie de

aproximadamente la mitad de dicho ámbito, y que subsumirá la totalidad de las cesiones obligatorias, salvo las de inexcusable y legal cumplimiento.

**6.7. Requisitos de dotaciones y garantías de conexión con las redes de servicios exteriores generales.**

Las bases del concurso del PAU también deberán establecer los requisitos de dotaciones de agua, energía eléctrica, vertidos de aguas negras y pluviales, etc., con arreglo a las cuales habrá de realizarse la urbanización que, como mínimo, serán los previstos en estas normas.

En cuanto a la conexión con los sistemas exteriores, deberá resolver el acceso desde la carretera de Munébrega y la necesaria dotación de aparcamientos.

## **TÍTULO X.- SUELO NO URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO 1º.- ÁMBITO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

#### **ARTÍCULO 209º.- ÁMBITO TERRITORIAL Y APLICACIÓN.**

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que aparecen así clasificados en los planos de clasificación del suelo. Las normas de este título se aplicarán tanto a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, como a aquellas áreas clasificadas como urbanizables no programados hasta que se aprueben los correspondientes programas de actuación urbanística.

#### **ARTÍCULO 210º.- OBJETO.**

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

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **ARTÍCULO 211º.- TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE.**

Se establecen los siguientes tipos de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable común, al que serán de aplicación las determinaciones de los capítulos 1º, 2º, 4º y 5º de este título.
- b) Suelo no urbanizable de protección especial, al que serán de aplicación, además, las del capítulo 3º de este título.

#### **ARTÍCULO 212º.- PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES.**

1. 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 estas normas.
2. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, debiendo garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano.
3. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

1.ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2.ª Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.
- c) Información pública durante quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### **ARTÍCULO 213º.- PARCELA MÍNIMA.**

La parcela mínima en suelo no urbanizable será de 1 hectárea en secano y de 4.800 m<sup>2</sup>. en regadío.

#### **ARTÍCULO 214º.- SUJECCIÓN A LICENCIA.**

Todos los fraccionamientos de propiedad así como los proyectos de obra de nueva planta, incluidas las prefabricadas y las destinadas a uso residencial móvil, modificación de estructuras, división interior, modificación del aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de usos, vallados y cerramientos, instalaciones ajenas al suelo (balsas, piscinas, etc.) así como la colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías de tránsito estarán sujetos a licencia municipal.

#### **ARTÍCULO 215º.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.**

En áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse planes especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b) Protección, catalogación, conservación y mejora del patrimonio edificado y conjuntos de interés, de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

En dichas Áreas de especial protección estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Estos planes especiales contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de la infraestructura o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

Deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 84 y 86 al 90 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y con la Ley del Patrimonio Histórico Nacional de 25 de junio de 1.985.

## **CAPÍTULO 2º.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y MEDIDAS PARA IMPEDIR SU CREACIÓN.**

### **ARTÍCULO 216º.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se entiende por núcleo de población la existencia de cuatro o más viviendas siempre que se de, además, alguna de las siguientes condiciones:

- 1.- La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 1 Ha.
- 2.- La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituida por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas sea menor de 100 metros.
- 3.- Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común de entre los siguientes: abastecimiento, saneamiento o energía eléctrica.

### **ARTÍCULO 217º.- MEDIDAS TENDENTES A IMPEDIR LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituya núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.
- b) Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de 10 metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas, de 500 metros respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación y de 100 metros respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.
- c) Cumplimiento de la parcela mínima.

## **CAPÍTULO 3º.- ÁREAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.**

### **ARTÍCULO 218º.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ELEMENTOS A PROTEGER.**

Serán zonas y elementos a proteger en los ámbitos grafiados en los planos correspondientes a:

- 1.- Entorno de las murallas y castillos de la ciudad antigua.
- 2.- Yacimientos arqueológicos.

- 3.- Protección del paisaje y vistas de interés.
- 4.- Masas forestales
- 5.- Cañones del río Jalón
- 6.- Cauces de agua y terrenos de regadío.

#### **ARTÍCULO 219º.- PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LAS MURALLAS Y CASTILLOS DE LA CIUDAD ANTIGUA.**

Se establece una franja de 150 metros de ancho medio como protección del entorno territorial en contacto con el límite materializado por las murallas del castillo Principal y Consolación de la ciudad antigua, como zona de protección.

Se redactará un Plan Especial para la zona de los cerros inmediata a los castillos y murallas históricos, incluyendo las construcciones históricas y su franja de protección, cuyos objetivos son:

- Estudio de las acciones específicas de conservación y restauración de todos los restos históricos.
- Asignación de usos compatibles a los Castillos, en relación con usos dotacionales y/o terciarios, al objeto de su mejor aprovechamiento y conocimiento.
- Accesos e infraestructuras necesarias, con indicación de las zonas de aparcamiento (de visitantes a los restos arquitectónicos y de servicio a las zonas altas de la ciudad) y de las nuevas comunicaciones con la ciudad, incluyendo el estudio de posibles remontes mecánicos.
- Condiciones de uso y tratamiento (forestación, etc.) de los cerros, así como operaciones complementarias de adquisición de propiedades, limpieza y demoliciones de elementos perturbadores, necesarios para su puesta en valor e incorporación al sistema de espacios libres públicos de la ciudad.
- Tratamiento de los elementos, construcciones e instalaciones existentes que deban de mantenerse para minimizar su negativo impacto en el conjunto (depósitos, redes aéreas, etc.).
- Tratamiento de las zonas rocosas con peligro de desprendimientos, para protección de las zonas de la ciudad amenazadas por ellas.
- Programa de inversiones, prioridades y acciones a emprender para conseguir estos objetivos.

#### **ARTÍCULO 220º.- PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

Comprenden estas zonas los ámbitos grafiados en el plano de ordenación número 1 y en el catálogo de estas normas, que señalan las áreas de protección en donde se enclavan restos arqueológicos o históricos. En ellas y en las que se descubran durante la vigencia del Plan general se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas, de acuerdo con lo previsto en estas normas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa del Departamento de Cultura y Educación, a tenor de lo previsto en el Decreto 6/1.990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, de conformidad con lo regulado en estas normas.

#### **ARTÍCULO 221º.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERÉS.**

La conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del planeamiento. En el plano nº 1 se han señalado las situaciones en que estas se dan en el término municipal, pero también son de aplicación en las visuales urbanas, especialmente en las zonas próximas a los núcleos y situadas en alto (Castillos, ermita de San Roque y autovía en el caso de Calatayud, y zonas próximas y de entrada a los núcleos rurales, y la autovía en el caso de Marivella).

En todo caso será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje. Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su ejecución (Real Decreto 1.131/1.988, de 30 de septiembre).

b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán tener un tratamiento y composición adecuados a su situación, subordinando su tamaño, orientación y color a no obstaculizar ni distraer de la panorámica y vistas de interés, especialmente en los conjuntos urbanos, las zonas abiertas de amplias perspectivas y las márgenes de las carreteras y ríos. Se tendrá especial cuidado en las zonas de la periferia de los núcleos urbanos de no dejar expuestos y sin tratamiento correcto los medianiles descubiertos. Será de aplicación lo dispuesto en estas normas por lo que se refiere al tratamiento de cubiertas, procediendo a la presentación de montajes visuales del efecto en el conjunto, previamente a la redacción del proyecto.

c) En el entorno de los elementos de interés histórico artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no afecte a la escala y composición de los conjuntos, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el capítulo 1 del Título XI de estas normas.

En todo caso, los proyectos que, a juicio de la Corporación Municipal afecten de algún modo a valores paisajísticos que merezcan protección, serán sometidos a informe previo del Departamento de Educación y Cultura de la Diputación General de Aragón.

#### **ARTÍCULO 222º.- PROTECCIÓN FORESTAL Y DEL ARBOLADO.**

Se entiende por terrenos forestales aquéllos en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, bien sea de forma espontánea o bien procedentes de siembra o plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola. Estos terrenos forman un conjunto de ecosistemas que producen y regeneran la mayor cantidad de los recursos naturales y la vida silvestre y en Calatayud se localizan en la sierra de armantes, producto de repoblación, y en los encinares del este, según delimitación gráfica de los planos correspondientes.

La protección de los terrenos forestales y de los recursos naturales que generan tanto por su función productiva de madera, corcho, leña, pastos, caza, etc., como por su función ecológica de regulación del régimen de aguas, protección de suelos, conservación de la riqueza genética de la flora y de la fauna, como por su función social de permitir el esparcimiento saludable y colaborar a la mejora de la calidad de vida, está regulada por las siguientes disposiciones:

- Ley de 10 de marzo de 1941, de Patrimonio Forestal del Estado.
- Ley de 20 de febrero de 1942, de Fomento y Conservación de Pesca Fluvial.
- Ley de 20 de julio de 1955, de Conservación y mejora de suelos agrícolas.
- Ley de 8 de junio de 1957, de Montes.
- Ley de 1/70, de 4 de abril, de Caza.
- Ley de 5/77, de 4 de enero, de Fomento de Producción Forestal.
- Ley 25/82, de 30 de junio, de Agricultura de Montaña.
- Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10% del total existente, debiendo repoblarse en número equivalente a las destruidas y por sistemas aprobados por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Se presentará previamente proyecto de la explotación para su aprobación.

Los usos permitidos deben estar directamente relacionados con la mejora y el mantenimiento del espacio, su protección (torres de vigilancia frente al incendio, etc.) o con la investigación y cuidado en relación con el uso principal, o con las infraestructuras que deban situarse justificadamente en ese medio. Totalmente prohibidos los usos residenciales y las construcciones no directamente vinculadas con los usos anteriormente expuestos.

**ARTICULO 223°.- CAÑONES DEL RIO JALÓN.**

Es objeto de esta protección es la conservación del espacio natural escarpado en la zona del Jalón que discurre aguas abajo de la ciudad y del núcleo de Huérmeda, tanto por su interés visual, geológico y paisajístico, como por el ecológico, como zona de anidación de aves rapaces (buitreras y aguileras).

En la zona protegida, reflejada en planos, se protegerá toda la zona situada entre el río y la línea de nivel de cumbre, y la banda de 50 metros situada en las dos zonas exteriores a aquélla.

Está prohibido en ella todo tipo de construcción e instalación que altere el carácter natural del espacio. Únicamente se permitirán la creación y cuidado de las sendas que permitan su controlado recorrido, y las actividades deportivas de la utilización del cauce fluvial para su recorrido mediante embarcaciones sin motor.

**ARTÍCULO 224°.- PROTECCIÓN DE TERRENOS DE REGADÍO.**

1.- Se definen como terrenos de regadío todos aquellos del término municipal que por su situación topográfica se encuentren a niveles inferiores de canales, acequias y caceras que en la actualidad los irrigan o que puedan hacerlo en el futuro y aquellos que en el futuro adquieran esta condición mediante obras de irrigación por gravedad o por presión. Su delimitación gráfica consta en los planos 1 y 2.

2.- Estos terrenos se protegen para impedir el deterioro de su valor productivo, pero también como protección de los cauces, para impedir la contaminación de las aguas y el subsuelo y como protección de las visuales y el paisaje, a cuyos efectos se establecen las siguientes limitaciones:

a) Las viviendas, edificaciones o instalaciones que pretendan levantarse sobre los mismos deberán tener como finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales y ganaderos y que, en base al valor de la producción, tengan justificada su ubicación sobre terrenos de regadío.

b) Se exceptúan del cumplimiento del requisito anterior las casetas para aperos y útiles de labranza con una superficie máxima edificada de 40 m<sup>2</sup>.

c) Las edificaciones e instalaciones diferentes de las plantaciones deberán ocupar como máximo el 20 % de la superficie de la parcela.

d). Deberá vincularse la autorización para las construcciones permitidas con el respeto de las condiciones estéticas e higiénicas y la garantía de proceder al plantado de la parcela.

**CAPÍTULO 4°.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.****ARTÍCULO 225°.- CONDICIONES GENERALES.**

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, además de cumplir las recogidas en los capítulos 1° y 2° de este título para evitar la creación de núcleos de población y sobre áreas de protección especial, estarán limitadas por las condiciones de volumen, estéticas y de uso que se desarrollan en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 226°.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENE.**

1.- No se establece límite máximo volumétrico en aquellas construcciones que puedan situarse en el suelo no urbanizable común, excepto para el uso de vivienda que se limita a 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie neta de la parcela. Deberán en todo caso cumplir los retranqueos a linderos que se establecen en estas normas, las alturas máximas permitidas y la ocupación máxima del 20% señalada en el artículo 249 de estas normas; su extensión será tal que permita ubicar los espacios para aparcamiento necesarios de acuerdo con las características de la edificación o instalación de que se trate, tratado con arbolado para minimizar su impacto; aspectos que habrán de justificarse en el proyecto correspondiente.

2.- La altura máxima permitida será de 7 metros sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, en el suelo no urbanizable común, y de 4 metros en el caso del suelo no urbanizable de protección especial. Se exceptúan del límite de altura las instalaciones de vigilancia y protección de incendios y análogas que requieran para su funcionamiento de una altura mayor.

3.- Todas las edificaciones permitidas tendrán un retranqueo a linderos y al borde exterior de caminos, acequias y brazales de 10 metros.

Los cerramientos se retranquearán 2,5 metros del eje de los caminos agrícolas y 1 metros del borde exterior de acequias, brazales o azarbes.

4.- Las edificaciones destinadas a vivienda no podrán situarse a menos de 500 metros respecto del límite del suelo urbano o urbanizable y de 100 metros respecto a otras viviendas adscritas o no a instalaciones agropecuarias o mineras y del límite exterior del cauce de los ríos.

5.- Las edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas deberán cumplir las distancias reguladas en la normativa específica de la Comunidad Autónoma.

6. Las construcciones e instalaciones al servicio de las vías e infraestructuras públicas, justificarán su necesidad y localización en el proyecto correspondiente que incluirá las medidas correctoras de los impactos, incluso visuales, previsibles.

#### **ARTÍCULO 227º.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

1.- A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca, debiendo cumplir las condiciones de diseño, higiene y calidad reguladas en el capítulo 7 del Título VIII de estas normas urbanísticas.

2.- Las cubiertas deberán cumplir lo dispuesto en estas normas. Las fachadas deberán cumplir con las ordenanzas de estética reguladas en el Capítulo 6 del Título VIII de estas normas. En todo caso, en su composición color y materiales, tendrán en cuenta la necesidad de su incorporación sin estridencias al paisaje, a cuyo efecto se acompañará al proyecto montaje fotográfico de su efecto en el entorno, máxime si se trata de situarse en espacios protegidos.

3.- Las edificaciones de tipo industrial, de almacenaje y ganaderas, incluirán en los respectivos proyectos la plantación de un filtro visual vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

4.- Las casetas para aperos y útiles de labranza se tratarán en su exterior con materiales de fachada de calidad, al menos con encalado o enfoscado de mortero de cemento encalado o pintado; los colores serán los usuales en la comarca, preferentemente blancos, azules y la gama de las tierras del entorno; prohibidos los colores grises propios de mortero sin pintar, y los colores fuertes y disonantes. La cubierta cumplirá con lo previsto en estas normas. Podrán contar con porche, que computará al 50% de su superficie si es abierto y al 100 % si es cerrado.

3.- Los cerramientos de las parcelas cumplirán con lo establecido en las presentes normas, optando preferentemente por las soluciones menos cerradas, con materiales de calidad y durables que no se deterioren por los agentes atmosféricos, y trasdosados de arbolado o elementos vegetales que minimicen la presencia de vallados, manteniendo un aspecto más natural de las actuaciones constructoras en esta clase de suelo.

#### **ARTÍCULO 228º.- CONDICIONES DE USO.**

Se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, mineras, extractivas, cinegéticas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas; con carácter excepcional se podrán autorizar los usos siguientes:

**a). Industrial:**

Sólo se autorizan las de Categoría 5ª y además, las que por su naturaleza y características hayan de emplazarse en el medio rural por estar vinculadas a los usos permitidos en este suelo. Deberá procederse en este caso al adecuado tratamiento de residuos, de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994 y en estas normas.

**b) Utilidad pública e interés social**

Edificaciones e instalaciones declaradas por el Ayuntamiento de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

**c). Vivienda:**

1º.- Cuando se trate de viviendas al servicio de los usos propios de esta clase de suelo y no constituyan núcleo de población.

2º.- Cuando con carácter unifamiliar se destine a usuarios de las instalaciones a que se refiere el apartado a) o b) y no conformen un núcleo de población.

3º.- Edificación aislada de carácter unifamiliar que no constituya núcleo de población.

### **CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS E INSTALACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**ARTÍCULO 229º.- INFORMACIÓN PREVIA.**

Con objeto de evitar gastos innecesarios, se establece la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en realizar obras e instalaciones en suelo no urbanizable de los tipos 2, 3 y 4, descritos en el apartado siguiente, puedan presentar una solicitud de "informe sobre estudio previo" para que, comprobados los extremos del mismo y la viabilidad para su implantación en el medio rural por reunir los requisitos necesarios, pueda emitírsele informe con arreglo al cual puedan desarrollarse los proyectos de obras, cuya licencia otorgará directamente el Ayuntamiento si cumplen los requisitos recogidos en el citado informe.

A los efectos de regular la tramitación del otorgamiento de licencias para edificios e instalaciones en suelo no urbanizable, se establecen cuatro tipos de obras:

1).- *Pequeñas edificaciones autorizadas*: Se incluyen en este tipo de edificaciones con un máximo de 40 m2 en fincas de extensión superior a la parcela mínima y de 20 m2 en las de superficie inferior, adecuadas para aperos y útiles de labranza, necesarias en las explotaciones agrarias y para cobijo ocasional de personas. Estas construcciones carecerán de divisiones interiores y de huecos de ventana en fachadas verticales.

2).- *Edificaciones e instalaciones autorizadas*: Corresponde a edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3).- *Edificaciones destinadas a viviendas*: Corresponde a edificios destinados a viviendas de nueva construcción o que se proyecten como consecuencia de la modificación de edificaciones existentes.

4).- *Edificaciones e instalaciones de interés social*: Corresponde a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, nuevas industrias o su ampliación o modificación que hayan de emplazarse en el medio rural.

En los artículos siguientes se establecen los requisitos a cumplimentar para informar estas solicitudes.

El otorgamiento de la licencia de edificación o implantación de instalaciones se registrará por el procedimiento general.

**ARTÍCULO 230º.- TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE INFORMACIÓN PREVIA PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS.**

Las condiciones que se establecen pretenden comprobar que las obras solicitadas por su destino y ubicación pueden emplazarse en el suelo no urbanizable.

A estos efectos la tramitación de las solicitudes de "Informe sobre Estudio Previo" se desarrollará del modo siguiente:

1.- Se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

- a) Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.
- b) Descripción de las dimensiones del conjunto de las edificaciones e instalaciones que se pretende implantar en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del petionario, haciendo mención expresa sobre la forma en que se cumplen las condiciones de estas normas.
- c) Plano de situación de la finca donde se pretenda edificar la vivienda con relación al núcleo urbano más próximo, con sus distancias a los linderos de la finca, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.
- d) Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2.000, con su superficie, la ubicación prevista para la edificación y la situación de las edificaciones de vivienda y otras existentes en un radio mínimo de 200 metros, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

2.- Presentado el "estudio previo" en el Registro General del Ayuntamiento, los servicios técnicos comprobarán si se cumplen los requisitos volumétricos, distancia a linderos y a otras edificaciones y las normas de protección reguladas en estas normas urbanísticas, emitiendo el informe correspondiente.

3.- A la vista de ambos informes el Ayuntamiento acordará lo pertinente y lo comunicará al petionario. Si el acuerdo fuera favorable o con los condicionantes que en su caso se establecieran, el petionario, ateniéndose a dicho acuerdo, podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 231º.- TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE INFORMACIÓN PREVIA PARA EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDAS.**

Las viviendas que pretendan levantarse en suelo no urbanizable, así como la adaptación para vivienda de las construcciones agrarias existentes, deberán tener por finalidad en los terrenos de regadío la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales o ganaderos y en general adaptarse al ambiente rural y paisaje en que se sitúen y no constituir núcleos de población. A estos efectos la tramitación de las solicitudes de "informe sobre estudio previo" se desarrollarán de modo siguiente:

1.- Se iniciará mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento en la que se haga constar los siguientes extremos:

- a) Datos de identificación de la persona física o jurídica, domicilio postal y carácter con el que realiza la solicitud.
- b) Descripción de las dimensiones y características de la vivienda que pretende construir o las modificaciones que se introducen en la edificación agraria para adaptarla para vivienda en su caso.

En caso de que los terrenos sean de regadío deberá cumplimentarse el apartado 2.a del artículo 249 de estas normas, sobre protección de terrenos de regadío.

c) Plano de situación de la finca donde se pretenda edificar la vivienda con relación al núcleo urbano más próximo, en el que se sitúan las viviendas y edificaciones más próximas, con sus distancias a los linderos de la finca, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

d) Plano catastral de la finca, a escala mínima 1:2000, con su superficie, la ubicación prevista para la edificación y la situación de las edificaciones de viviendas existentes en un radio mínimo de 200 metros, con declaración firmada por el solicitante de la veracidad de los datos aportados.

e) Relación de los propietarios de las parcelas colindantes en un radio mínimo de 200 metros, especificando nombre, apellidos y dirección postal.

2.- Presentado este "estudio previo" en el Registro General del Ayuntamiento, los servicios técnicos del mismo comprobarán si se cumplen los requisitos volumétricos, de distancias a linderos y a otras edificaciones destinadas a vivienda y que la vivienda que se propone no constituye con las colindantes núcleo de población en los términos establecidos en estas normas urbanísticas y, en caso de pretender ubicarla en terrenos de regadío que se cumplen los requisitos para protección de los mismos, emitiendo el informe correspondiente.

3.- Al objeto de evitar la indefensión de posibles terceros interesados que resulten directamente afectados por las limitaciones establecidas por estas normas para la ubicación de viviendas en el suelo no urbanizable, el Ayuntamiento notificará la incoación del expediente a los propietarios que puedan quedar afectados por la edificación de que se trate y la anunciará en el tablón de edictos del Ayuntamiento por espacio de diez días. Terminado este plazo los servicios técnicos del Ayuntamiento emitirán informes sobre las alegaciones que se hayan presentado por las personas afectadas o interesadas.

4.- A la vista de los informes recibidos, el Ayuntamiento acordará lo pertinente y lo comunicará al peticionario. Si el acuerdo fuera favorable o con los condicionantes que en su caso se establecieran, el peticionario ateniéndose a dicho acuerdo, podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento, sin más requisitos.

#### **ARTÍCULO 232º.- TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE INFORMACIÓN PREVIA PARA EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL.**

Las condiciones que se establecen pretenden comprobar que las obras o instalaciones solicitadas puedan autorizarse en suelo no urbanizable en base a su consideración de interés social o por la necesidad de la explotación de los recursos naturales o por ser más adecuado ese emplazamiento lejos de los núcleos habitados por las características nocivas o peligrosas de la instalación.

A estos efectos la tramitación de las solicitudes de "informe sobre estudio previo", se desarrollará del modo siguiente:

1.- Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento en la que se hagan constar los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos o en su caso denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

Si se trata de instalaciones industriales, justificación de la necesidad de su emplazamiento en el suelo no urbanizable, descripción del proceso productivo, su clasificación en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la forma en que se resolverán los servicios de accesos, agua, saneamiento y energía eléctrica.

2.- El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

3.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.

4.- Transcurrido dicho plazo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptará la resolución definitiva. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la verificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinan la necesidad de emplazarse en el medio rural.

5.- Recibida por el Ayuntamiento la resolución definitiva lo comunicará el peticionario. Si la resolución fuera favorable o con los condicionantes que en su caso se establecieran, el peticionario ateniéndose a dicha resolución podrá presentar el proyecto correspondiente en solicitud de licencia de construcción, que podrá otorgar directamente el Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 233º.- SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Las resoluciones favorables a las solicitudes de "informe de estudio previo", tendrán una validez de seis meses desde la fecha de comunicación al interesado, plazo en el que deberán tramitar la correspondiente licencia de construcción. Si pasado dicho plazo variaran las condiciones que motivaron la resolución favorable podrá denegarse la licencia de construcción.

2.- Los proyectos de construcción, o instalaciones que se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento, como consecuencia de las condiciones establecidas a una solicitud de "informe de estudio previo", se otorgarán por el Ayuntamiento, tras la comprobación del cumplimiento en el proyecto correspondiente de las condiciones establecidas, con arreglo a la normativa general para otorgamiento de licencias.

3.- Los proyectos de construcción o instalaciones que, sin estudio previo, se presentasen en solicitud de licencia en el Ayuntamiento se tramitarán de acuerdo con los tipos clasificados en el artículo 254 de estas normas, según la tramitación asignada a cada uno, con los requisitos de información recogidos en los mismos.

### **TÍTULO XI.- NORMAS DE PROTECCIÓN.**

#### **CAPITULO 1 . PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

##### **A.- NORMAS**

#### **ARTÍCULO 234º.- PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICA, MONUMENTAL Y ESTÉTICA.**

##### **1.- CONDICIONES GENERALES.**

### ***1.1. Definición.***

Esta ordenanza regula las actuaciones sobre edificaciones, conjuntos y espacios catalogados por su valor bien de carácter histórico artístico, monumental arquitectónico o estético situados fuera del recinto histórico-artístico de la ciudad. Los pertenecientes al citado recinto, según delimitación aprobada y reflejada en los planos de este Plan General, están regulados por las normas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, aprobado para dicho ámbito.

Esta ordenanza también será de aplicación a aquellos elementos, edificios, espacios y conjuntos que se cataloguen con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

### ***1.2. Niveles y ámbitos de protección.***

Se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1). ***PROTECCIÓN INTEGRAL***: protege la totalidad de cada edificio así catalogado, que incluye los declarados monumentos, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su tipología, su forma y ocupación del espacio y las demás características que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio a proteger.

2). ***PROTECCIÓN ESTRUCTURAL***: protege los elementos básicos que definen la arquitectura de los edificios catalogados como de valor arquitectónico: su estructura portante, la ordenación espacial interna y la composición de sus fachadas.

3). ***PROTECCIÓN AMBIENTAL***: protege los edificios y espacios que, aún sin un valor específico importante, configuran el conjunto del ambiente urbano, contribuyendo a la armónica integración entre lo nuevo y los edificios y ambientes catalogados de mayor valor, y sometidos a protección integral y estructural.

### ***1.3. Conservación de los edificios.***

1) Los propietarios de toda clase de edificaciones, elementos y espacios deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente y en estas normas. No obstante, si las obras excedieran del normal deber de conservación al tratarse de edificios catalogados, habrá de tenerse en cuenta lo previsto en estas normas. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 182.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y demás disposiciones que sean de aplicación.

2) En los edificios con catalogación integral o estructural, la ejecución de las obras de conservación incluye las necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra los valores que justificaron su catalogación. En ningún caso pueden causar la desaparición de sus elementos de interés o característicos.

### ***1.4. Declaración de ruina.***

1) La declaración del estado ruinoso de las construcciones se sujetará además de lo dispuesto en estas normas al procedimiento establecido en la legislación vigente.

2) En los edificios catalogados deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán restituirse o rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para su conservación en museo o para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalle que deberán incorporarse, en su caso, al proyecto de sustitución. En todo caso, antes de proceder a la demolición, deberá tramitarse la información del estado del edificio y las ideas previas de acuerdo con las cuales proceder a su sustitución por obra nueva.

## 2.- NORMAS COMUNES DE PROTECCIÓN.

Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios y espacios catalogados por este Plan reflejados de manera gráfica en los planos correspondientes.

### 2.1. Tipos de obras.

- 1). Conservación.
- 2). Restauración.
- 3). Consolidación.
- 4). Rehabilitación
- 5). Obra nueva.
- 6). Obras parciales.

1). **OBRAS DE CONSERVACIÓN:** Son aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Se consideran dentro de ente apartado las eventuales reparaciones de los elementos e instalaciones en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura, etc. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de ninguno de los elementos estructurales o de diseño. Queda excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas, salvo determinación expresa de este plan, autorizándola.

2). **OBRAS DE RESTAURACIÓN:** Son aquellas que constituyen el grado máximo de conservación con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Podrá incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones indispensables para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. Las obras se ajustarán a la organización del espacio, estructura y composición del 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. Deberá también conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la realidad y uso del edificio.

Queda excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas, salvo determinación expresa de este plan, autorizándola.

3). **OBRAS DE CONSOLIDACIÓN:** Son las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.). Las aportaciones de nuevo diseño se reducen a las estrictamente estructurales indispensables.

4). **OBRAS DE REHABILITACIÓN:** Son las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad, redistribución del espacio interior o cambio de uso, las características estructurales, tipológicas y estéticas del edificio. Pueden incorporarse actuaciones de nuevo diseño, especialmente en aspectos relacionados con las instalaciones y confort, pero sin alterar las condiciones generales que motivaron su catalogación.

Este tipo de obras incluye las de reestructuración con adecuación y transformación del espacio interior del edificio, con posibles sustituciones parciales de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates, que deberá mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. únicamente se admitirán intervenciones modificándola, cuando tengan por objeto devolverle su original aspecto, si existe suficiente documentación acreditativa para ello.

Este tipo de obra podrá plantear la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y su

ocupación éstos no fueran necesarios o tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las condiciones generales de estas ordenanzas.

**5). OBRAS NUEVAS:** Son las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este plan. Incluye como caso particular, la profunda reestructuración del edificio, conservando parte del mismo, pero con adecuación a la normativa de volumen de la zona en que se enclava, con aumento de plantas o volumen; en estos casos la solución arquitectónica podrá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistentes, manteniendo alguno de sus elementos, si la composición es aprobada por el Ayuntamiento.

**6). OBRAS PARCIALES:** Toda obra menor, o de tramitación abreviada, de acuerdo a la definición que de ellas se hace en las presentes normas, siempre que no afecten a los elementos estructurales al aspecto exterior de la edificación.

Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de la edificación o el espacio, siempre que tengan carácter puntual.

### **3.- NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL.**

Son de aplicación a los edificios catalogados como de Nivel de Protección Integral en el Catálogo del Plan, reflejados en el plano correspondiente, que incluye los que tienen la categoría de monumentos, de acuerdo con la legislación vigente en la materia (Ley del Patrimonio Histórico Español).

#### **3.1. Obras permitidas.**

Obras de consolidación, restauración y conservación que afecten a todo o parte de lo catalogado.

Obras de rehabilitación que tengan por objeto su adecuación a usos públicos dotacionales o de mantenimiento de su uso actual con mejora de su habitabilidad, siempre que a juicio del Organismo competente no alteren las características que motivaron su protección ni supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Obras parciales destinadas a la puesta en valor y reutilización del edificio, o de la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original. Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios salientes y los de tamaño excesivo, debiendo contar, previamente a la colocación de cualquier anuncio o cartel, con expresa autorización del órgano competente.

#### **3.2. Usos.**

La inclusión de un edificio en la categoría de protección integral supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- a). Cuando se trate de actividades molestas que resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio.
- b). Cuando se trate de actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
- c). Cuando se trate de transformar en usos públicos dotacionales, usos residenciales privados, necesitados de mejora.
- d). Cuando se trate de permutar entre sí usos públicos dotacionales, en función de la evolución de la demanda social.

#### **3.3. Documentación para solicitud de licencia.**

1.- Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración y consolidación incluirán, además de los documentos exigidos en el proyecto de obras de que se trate, los siguientes:

- a). Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismo o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, ordenanzas, plan o directrices a las que respondió su edificación, etc.
- b). Reproducción de planos originales del momento de construcción del edificio, si los hubiera.
- c). Historia de evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos sucesivos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
- d). Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual y a escalas adecuadas para ampliación de detalles, con identificación de los invariantes que lo caracterizan y otorgan el valor, señalando así mismo su función y aportación a la escena urbana, y detectando las actuaciones posteriores enmascaradoras de valores a rescatar.
- e). Descripción fotográfica del edificio en su conjunto de los elementos más característicos, cuanto menos en fotografías 18 x 24, , así como su situación y efectos en el perfil de la ciudad desde las diferentes perspectivas.
- f). Detalle pormenorizado de los usos actuales y sus efectos en el bien catalogado así como, cuando se trate de proponer su cambio, justificación de su procedencia.
- g). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación y las patologías detectadas.
- h). Descripción de la intervención a realizar, en cuanto a su alcance, materiales y sistemas constructivos, usos propuestos, etc., con montaje indicativo del futuro resultado de la misma. Se incluirá, en su caso, la descripción de rótulos y anuncios.

#### **4.- NORMAS DE PROTECCION ESTRUCTURAL.**

Son de aplicación a los edificios catalogados como de Interés Arquitectónico y en los espacios de interés incluidos en el Catálogo del Plan y reflejados en el plano correspondiente.

##### **4.1. Obras permitidas.**

Obras de consolidación, restauración y conservación que afecten a todo o parte de lo catalogado y obras de rehabilitación que tengan por objeto su adecuación a usos públicos dotacionales o de mantenimiento de su uso actual con mejora de su habitabilidad, siempre que a juicio del Organismo competente no alteren las características que motivaron su protección ni supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Obras parciales destinadas a la puesta en valor y reutilización del edificio, o de la mejora de sus condiciones de habitabilidad. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios y los de tamaño excesivo, excepto en los huecos comerciales de planta baja, si se plantean, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 0,60 metros de altura ni sobrepasar la anchura del hueco. Debiendo, previamente a la colocación de cualquier anuncio o cartel, contar con expresa autorización del órgano competente.

#### **4.2. Edificabilidad.**

En el caso de que las obras sean de conservación, restauración o consolidación, el volumen será el originariamente edificado.

En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima otorgada por la ordenanza de aplicación al edificio ni se desvirtúe el espacio original, y se mantenga las alturas existentes entre forjados.

En casos justificados y previa autorización administrativa del órgano competente, podrá plantearse la elevación de la cubierta, para posibilitar el uso de la planta situada bajo ella, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

Cuando al proceder a la rehabilitación de un edificio sea necesario proceder a la mejora de la habitabilidad del mismo con introducción de patios, podrán modificarse justificadamente sus alineaciones interiores, sin que ello represente merma de su valor.

#### **4.3. Usos.**

La inclusión de un edificio en la categoría de protección estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos:

- a). Cuando se trate de actividades molestas que resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio.
- b). Cuando se trate de actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
- c). Cuando se trate de transformar en usos públicos dotacionales, usos residenciales privados, necesitados de mejora.
- d). Cuando se trate de permutar entre sí usos públicos dotacionales, en función de la evolución de la demanda social.
- e). Cuando se trate de introducir un uso residencial coherente con la tipología y estructura del edificio, con el objeto de revitalizar un área deprimida o de rescatar para un uso vivo un edificio abandonado.

#### **4.4. Documentación para solicitud de licencias.**

Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten al conjunto del edificio incluirán, además de los documentos exigidos en el proyecto de obras de que se trate, los siguientes:

- a). Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con indicación de los datos históricos y de propiedad, de su emplazamiento y papel en la escena urbana y de los invariantes arquitectónicos que lo caracterizan, detectando las actuaciones posteriores enmascaradoras de valores a rescatar.
- b). Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.
- c). Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en fotografía 18 x 24, así como su situación y efectos en el perfil de la ciudad desde las diferentes perspectivas.

- d). Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios y el entorno.
- e). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- f). Descripción de la intervención a realizar, en cuanto a su alcance, materiales y sistemas constructivos, usos propuestos, etc., con montaje indicativo del futuro resultado de la misma, incluyendo las vistas panorámicas. Se incluirá, en su caso, la descripción de rótulos y anuncios.

## **5.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Sus normas serán de aplicación en los edificios conjuntos y, ámbitos catalogados como de interés ambiental en el artículo 261 de estas normas.

### **5.1. Obras permitidas.**

Obras de consolidación, restauración y conservación que afecten a todo o parte de lo catalogado y obras de rehabilitación que tengan por objeto su adecuación a usos públicos dotacionales o de mantenimiento de su uso actual con mejora de su habitabilidad, siempre que a juicio del Organismo competente no alteren las características que motivaron su protección ni supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

Obras parciales destinadas a la puesta en valor y reutilización del edificio, o de la mejora de sus condiciones de habitabilidad. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

Sustitución por obra nueva, siempre que se cuente con la autorización municipal para ello, en base a la documentación presentada, a las circunstancias especiales presentadas y con aplicación de las determinaciones contenidas en este apartado 6 del presente artículo.

La colocación de toda clase de anuncios y carteles, debe hacerse de manera integrada con el edificio, tramitando, previamente a su colocación la expresa autorización del órgano competente, aportando para ello documentación suficiente respecto a su tamaño, diseño, materiales, color y colocación.

### **5.2. Condiciones de sustitución de edificios.**

La solicitud de licencias de demolición de edificios con protección ambiental deberá ir acompañada de la expresión de la idea y características generales de la nueva edificación que se pretende construir, así como del estudio de su impacto en la escena urbana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186 de estas normas. Quedando la licencia de derribo, en caso de ser concedida, vinculada al desarrollo de la obra de nueva planta de acuerdo con la idea presentada.

La licencia de demolición caducará a los seis meses de su concesión si no se hubiera iniciado la demolición del edificio o ésta no se hubiera llevado de forma continuada.

Ultimada la demolición del edificio en los términos previstos en la licencia concedida, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución de las obras será de seis meses a contar desde aquella fecha.

### **5.3. Edificabilidad.**

En el caso de que las obras sean de conservación, restauración o consolidación, el volumen será el originariamente edificado.

En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima otorgada por la ordenanza de aplicación al edificio ni se desvirtúe el espacio original, y se mantenga las alturas existentes entre forjados.

En casos justificados y previa autorización administrativa del órgano competente, podrá plantearse la elevación de la cubierta, para posibilitar el uso de la planta situada bajo ella, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

Cuando al proceder a la rehabilitación de un edificio sea necesario proceder a la mejora de la habitabilidad del mismo con introducción de patios, podrán modificarse justificadamente sus alineaciones interiores, sin que ello represente merma de su valor.

En obras de nueva planta, planteadas en sustitución de lo catalogado, las condiciones de edificabilidad serán las que corresponden a la zona en que se sitúa el edificio o ambiente.

#### **5.4. Alineaciones exteriores.**

1.- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.

2.- En obras de nueva planta, la alineación exterior será la oficial establecida en el planeamiento de aplicación.

#### **5.5.- Alineaciones interiores.**

1.- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado, la alineación interior será la correspondiente a la línea de fachada interior del edificio existente.

2.- En obras de nueva planta y de reestructuración con vaciado del edificio, la alineación interior será la de aplicación según el planeamiento vigente en la zona.

#### **5.6. Usos.**

1.- En los casos de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación se permitirá el mantenimiento de los usos existentes; en todo caso, se estará a lo dispuesto en el apartado 4.3. del presente artículo.

2.- En el caso de plantear obras de nueva planta, los usos de aplicación serán los de la ordenanza de la zona en que se sitúe el edificio o ambiente.

#### **5.7. Documentación para solicitud de licencias.**

1.- Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten al conjunto del edificio o ambiente incluirán, además de los documentos exigidos en el proyecto de obras de que se trate, los siguientes:

a). Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio o espacio en su situación actual, con indicación de los datos históricos y de propiedad, de su emplazamiento y papel en la escena urbana y de los invariantes arquitectónicos que lo caracterizan, detectando las actuaciones posteriores enmascaradoras de valores a rescatar.

b). Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.

c). Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en fotografía 18 x 24, así como su situación y efectos en el perfil de la ciudad desde las diferentes perspectivas.

- d). Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios y el entorno.
  - e). Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
  - f). Descripción de la intervención a realizar, en cuanto a su alcance, materiales y sistemas constructivos, usos propuestos, etc., con montaje indicativo del futuro resultado de la misma, incluyendo las vistas panorámicas. Se incluirá, en su caso, la descripción de rótulos y anuncios.
- 2.- En el caso de obra nueva, además de la documentación señalada en el punto 1 anterior, será necesario aportar la siguiente:
- a). Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para este tipo de edificios.
  - b). Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno en que se encuentra enclavado el edificio.
  - c). Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
  - d). Montaje fotográfico con la inclusión de la nueva intervención en el entorno, no sólo del frente de fachada sino en el conjunto de la zona y visuales perspectivas.

## **6. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES.**

### ***6.1. Intervención de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Gobierno Autónomo.***

Requerirán informe favorable de la Diputación General de Aragón, todas las obras que se realicen en los edificios y ambientes urbanos catalogados, con excepción de las siguientes:

- a). Simples reformas interiores que no exijan modificaciones de la estructura, composición de fachadas y cubiertas ni de la tipología y distribución.
- b). Obras de reparación y sustitución de pavimentos interiores, retejados y de conservación en general.

### ***6.2. Supuestos de tramitación de expedientes.***

A efectos de tramitación del expediente de solicitud de licencia en el ámbito de aplicación de esta ordenanza, las solicitudes de licencias se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas de la documentación requerida en cada caso, para su remisión a la Diputación General de Aragón.

Será preceptivo el informe favorable de la Diputación General de Aragón, previamente a la concesión de licencia.

#### **6.2.1. CONSULTA PREVIA.**

1.- En aquellos casos en que las presentes normas establecen la posibilidad de realizar distintos tipos de obras con carácter alternativo de las contenidas en el apartado 2.1. de este artículo, se podrá formular una consulta previa a la petición de licencia al Servicio correspondiente de la Diputación General de Aragón, sobre las características y condiciones a las que tales obras deban ajustarse.

- 2.- La formulación de esta consulta requerirá la presentación en el Registro General del Ayuntamiento, por duplicado, de la documentación señalada en las presentes normas, en cada caso y según el nivel de protección.
- 3.- La Comisión municipal correspondiente emitirá informe sobre la documentación presentada y podrá requerir del interesado que complete la documentación exigida o aclare algún extremo confuso sobre la misma.
- 4.- Cuando dicha Comisión lo estimase conveniente podrá abrir un período de información pública de quince días. Seguidamente el Ayuntamiento remitirá la documentación presentada por el particular, acompañada de su informe y en su caso, del resultado de la información pública, a informe de la Diputación General de Aragón.
- 5.- En todo caso será preceptivo el informe de la Diputación General de Aragón, previamente a la concesión de la licencia de obras.
- 6.- Las consultas deberán contestarse en el plazo de un mes a contar desde su recepción en el Registro General, de acuerdo con lo previsto en estas normas.
- 7.- La contestación de la consulta indicará de manera expresa la aprobación de las obras solicitadas; debiendo, en caso contrario, señalar los motivos de la no aceptación, así como las características y condiciones a las que deberían ajustarse.
- 8.- El contenido de la contestación a la consulta será vinculante para la Administración durante los seis meses siguientes a su notificación, salvo que en este tiempo se introdujeran modificaciones en el planeamiento.

#### 6.2.2. PETICIÓN DE LICENCIA.

- 1.- La solicitud de licencia para obras en edificios o espacios catalogados se acompañará de la documentación establecida en este artículo para cada tipo de obra y nivel de protección presentada, por cuadruplicado, en el Registro General del Ayuntamiento.
- 2.- En el supuesto de haber formulado consulta previa, bastará con presentar la documentación exigida por estas ordenanzas para obras de nueva planta, ampliación o reforma, junto con el informe favorable de la Diputación General de Aragón de respuesta a la consulta.
- 3.- La petición de licencia, en los casos en que no haya existido consulta previa, seguirá los trámites señalados en el apartado 6.2.1., continuando seguidamente la tramitación ordinaria según lo establecido en la legislación vigente.

### **ARTÍCULO 235º.- NORMAS DE CONSERVACIÓN DE VALORES ARQUEOLÓGICOS .**

A los efectos de la protección del patrimonio arqueológico serán de aplicación los artículos 40 a 45 de la Ley del Patrimonio Histórico Nacional de 25 de junio de 1.985.

#### 1.- Definiciones.

Son *excavaciones arqueológicas* las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos, que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son *prospecciones arqueológicas* las exploraciones superficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el apartado anterior.

Se consideran *hallazgos casuales* los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

#### 2.- Protección de yacimientos arqueológicos existentes.

En todas aquellas áreas en que existen yacimientos arqueológicos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras que puedan dañarlos o alterarlos sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo en la materia, y emitido el correspondiente informe por el Organismo competente en el que se señale las actuaciones posibles y/o las protecciones necesarias.

Desde el momento del descubrimiento y hasta la toma de decisión definitiva, incluso durante el proceso de excavación y si éste se viera interrumpido, deberán protegerse las áreas del yacimiento de manera que se asegure la no alteración de sus condiciones por agresiones externas o la desaparición de elementos.

En aquellos casos en que el Organismo competente en la materia acuerde que los restos hallados deban ser conservados "*in situ*", la edificación, caso de estar situada en un área urbana, podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación a nivel de sótano, etc.) o totalmente en casos excepcionales bien justificados (prohibición total de edificación). Si se encontrara en suelo no urbanizable, será obligatoria su protección, de manera suficiente, con soluciones autorizadas por la Administración competente.

Los restos arqueológicos que deban ser conservados "*in situ*" serán restaurados por parte del Organismo competente e integrados en el planeamiento vigente (conversión en parque arqueológico, etc.), procediendo a su protección y señalización.

#### 3.- Protección de terrenos en los que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados.

La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo.

#### 4.- Hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico.

1). Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. El descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales. En ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

2). Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un Museo público.

- 3). El descubridor y el propietario del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales. Si fuesen dos o más los descubridores o los propietarios se mantendrá igual proporción.
- 4). El incumplimiento de las obligaciones previstas en los apartados 1) y 2) privará al descubridor y, en su caso, al propietario del derecho al premio indicado y los objetos quedarán de modo inmediato a disposición de la Administración competente, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar y las sanciones que procedan.
- 5). Se exceptúan los hallazgos de partes integrantes de la estructura arquitectónica de un inmueble incluido en el Registro de Bienes de Interés Cultural. No obstante el hallazgo deberá ser notificado a la Administración competente en un plazo máximo de 30 días.
- 6). Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán suspendidas debiendo el promotor de las mismas dar cuenta de inmediato al Ayuntamiento e interrumpir las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. El Ayuntamiento, a su vez, deberá dar cuenta al Organismo Autónomo competente en la materia. Para poder proceder a la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previo el informe favorable de la Comunidad Autónoma. Si transcurrido el plazo legalmente establecido no se hubiera emitido el informe, el Ayuntamiento requerirá al Organismo autónomo para su emisión en el plazo de un mes, tomando a continuación el acuerdo aunque no se hubiera emitido el informe.
- 7). Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca o de parte de ella, o bien proceder a las indemnizaciones oportunas recabando, en su caso, la colaboración de la Consejería o del Ministerio correspondiente.
- 8). Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería, y las obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, obra nueva y parciales que se realicen en las fincas pertenecientes al recinto histórico-artístico y en todas aquellas en que puedan presumirse hallazgos de interés; en dichos casos, será preceptiva la realización previa de prospecciones o catas arqueológicas, a cuyo fin podrá recabarse la colaboración del Organismo competente en la materia.

#### 5.- Régimen de autorizaciones.

Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico.

La autorización para realizar excavaciones o prospecciones arqueológicas obliga a los beneficiarios a entregar los objetos obtenidos, debidamente inventariados, catalogados y acompañados de una Memoria, al Museo o centro que la Administración competente determine y en el plazo que se fije, teniendo en cuenta su proximidad al lugar del hallazgo y las circunstancias que hagan posible, además de su adecuada conservación, su mejor función cultural y científica. En ningún caso será de aplicación a estos objetos lo dispuesto en el artículo 44.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Nacional.

Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Nacional, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieren llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

En todo caso, será de aplicación en cuanto al régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón, el Decreto 6/1.990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón.

## **B.- CATÁLOGO**

### **ARTÍCULO 236º.- RELACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONJUNTOS Y ESPACIOS.**

#### **1).- Nivel de protección integral y monumentos.**

Además de los comprendidos en el recinto del Centro Histórico-Artístico y catalogados por su Plan Especial de Protección y Reforma Interior, este Plan General cataloga los siguientes:

- 1.- Iglesia del Convento de Capuchinas.
- 2.- Iglesia del Convento de Carmelitas.
- 3.- Restos de las murallas y castillos del recinto amurallado de los siglos XII y XIII, incluido el Castillo Mayor.
- 4.- Los cerros del entorno de los castillos y murallas.
- 5.- Plaza de toros.
- 6.- Iglesia parroquial de Torres.
- 7.- Iglesia parroquial de Huermeda.
- 8.- Iglesia parroquial de Embid de la Ribera.
- 9.- Yacimiento arqueológico de Bílbilis
- 10.- Yacimiento arqueológico de Valdeherrera.

#### **2).- Interés Arquitectónico, Nivel de protección estructural.**

- 1.- Sinagoga menor.
- 2.- Colegio Don Santiago Ramón y Cajal.
- 3.- Los cañones del río Jalón.
- 4.- Las riberas de los ríos Jalón y Perejiles.
- 5.- Los Encinares.
- 6.- Los pinares de Armantes.

#### **3).- Interés Ambiental, Nivel de protección ambiental.**

##### ***a). Edificios y Conjuntos:***

- 1.- Edificaciones del lado Norte del Paseo de Cortes de Aragón.
- 2.- Entre la de la Plaza San Francisco y Joaquín Costa.
- 3.- Viviendas baratas de la Avenida Diputación.
- 4.- Antigua fábrica de galletas.
- 5.- Ermita de San Roque.
- 6.- Barrio de la Rosa.

##### ***b). Espacios:***

- 7.- Paseo de Cortes de Aragón.
- 8.- Plaza del Fuerte.
- 9.- Central eléctrica de Embid.

### **ARTÍCULO 237º.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

Los correspondientes a los números 1 y 2 están reflejados en los planos correspondientes; los restantes yacimientos se acompañan de los datos necesarios para su localización.

		<b>Código</b>	<b>Situación</b>	<b>Cartografía</b>	<b>Longitud</b>	<b>Latitud</b>	<b>Cota</b>
1.	Bíbilis	-	-	-	-	-	-
2.	Valdeherrera	50 067 01 0006	-	437	6119	45762	580
3.	Corral del Cholo	50 067 01 0001	Altura	409	6110.5	45776	560
4.	Barranco del Sendero de la Cañada	50 067 01 0002	Ladera	409	6132	45850	580
5.	Peña de la Mora	50 067 01 0003	Altura	409	6166	45835	640
6.	La Bartolina	50 067 01 0004	Altura y ladera	409	6121	45782.5	560
7.	La Bartolina II	50 067 01 0005	-	-	-	-	-
8.	Illescas	50 067 01 0007	Altura	409	6162.5	45799	560
9.	Barranco del Salto	50 067 01 0008	-	-	6115.5	45813	620
10.	Muro Los Arcos	50 067 01 0009	-	-	6132	45815.5	580
11.	La Marcuera	50 067 01 0010	Ladera	-	6131	45770	540
12.	Cerro de Bámbola	50 067 01 0011	-	-	6168.5	45824	660
13.	Castillos de Almantas	50 067 01 0012	-	-	6072.5	45831	860-80
14.	Hotel Bámbola	50 067 01 0013	Llano	-	-	-	-
15.	Poblado del Posta	50 067 01 0015	Terraza	409	6111.5	45849	600
16.	Torre medieval	50 067 01 0016	-	409	6153.5	45826.5	560
17.	El Castillejo	50 067 01 0017	Altura	409	6131.5	45834	660
18.	Barbusiel	50 067 01 0018	Llano	409 S.G.E. 1º 50.000	6127	45820.5	580
19.	Azud Sagrado	50 067 01 0019	-	-	-	-	-
20.	Anchís	50 067 01 0020	-	-	6167	45817	520
21.	Torre Anchís	50 067 01 0021	-	-	6167.5	45817.5	-
22.	Barranco Las Pozas	50 067 01 0022	-	-	6125	45797	620
23.	Castillejo de Vicort	50 067 01 0023	-	-	6212.5	45806.2	700
24.	Vía Romana	50 067 01 0024	-	-	-	-	-

## **CAPITULO 2 . PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS.**

### **ARTÍCULO 238º.- PROTECCIÓN DE LOS CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES FLUVIALES.**

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1.985, de 2 de agosto, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto nº. 849/1.986, de 11 de abril.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a).- a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura;
- b).- a una zona de policía de 100 metros de anchura, medida horizontalmente a partir de la arista exterior del cauce.

La zona de servidumbre será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

Se prohíbe la instalación de edificaciones y desarrollo de actividades no agrícolas, en la zona de policía de 100 metros a ambos márgenes de los cauces públicos, salvo las destinadas al servicio de actividades de conocimiento y mantenimiento del acuífero y la extracción de áridos.

Dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos no podrán establecerse edificaciones ni instalaciones que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los alveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro para la seguridad de las personas o bienes.

**CAPITULO 3 . PROTECCIÓN DE RED DE COMUNICACIONES.**

**ARTÍCULO 239º.- PROTECCIÓN DE CARRETERAS.**

La red de carreteras del Estado queda regulada por la Ley 25/1.988, de 29 de julio, de Carreteras, y por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

El suelo situado a ambos márgenes de las carreteras queda dividido en las *zonas de dominio público, de servidumbre y de afección*, cuyos límites figuran en el cuadro adjunto. Las edificaciones que pretendan situarse en alguna de estas zonas en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, además de la correspondiente autorización del Organismo del que dependa la carretera, deberán someterse a las limitaciones que para este tipo de suelo se establecen en las presentes Normas.

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de la edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultares imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

	DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
AUTOPISTAS AUTOVÍAS VÍAS RÁPIDAS	8 metros (1)	25 metros (2)	100 metros (3)	50 metros (4)
RESTO DE LAS CARRETERAS	3 metros (1)	8 metros (2)	50 metros (3)	25 metros (4)

(1).- A cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

(2).- A ambos lados de las misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

(3).- A ambos lados de las misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

(4).- De la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En cuanto a las Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón, reguladas por la Ley 6/1993, de 5 de abril, rigen las mismas distancias en relación a las zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, a las previstas en la Ley y Reglamento de Carreteras estatales, y que figuran en el cuadro anterior.

No obstante, en relación a la línea límite de la edificación se establecen las siguientes limitaciones:

- a 50 metros, en autopistas, autovías y vías rápidas,
- a 18 metros en las carreteras que integren la Red Regional,
- y a quince metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local

En cualquier caso, y conforme dispone el art. 10.2 de la Ley de Carreteras, los instrumentos de planeamiento que desarrollan el PGOU en las áreas de SUNP afectado por carreteras estatales deberán someterse a informe del Ministerio de Fomento con carácter previo a su aprobación inicial.

**ARTÍCULO 240º.- PROTECCIÓN DE FERROCARRILES.**

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 16/1987, de 30 de julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres, y por el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la anterior Ley.

En cuanto a los terrenos inmediatos al ferrocarril, se delimitan zonas de dominio público, de servidumbre, y de afección, cuyos límites figuran en el cuadro adjunto.

	DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN
	8 metros + 8 metros (1)	20 metros (2)	50 metros (2)
SUELO URBANO	5 metros	8 metros	25 metros

(1).- La primera franja de 8 metros se determina midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación. Se añade una segunda zona de 8 metros a partir de la citada arista, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

(2).- Medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

**ARTÍCULO 241º.- ZONAS NO EDIFICABLES.**

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la ley común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paseo, vías pecuarias, viales, zonas verdes, así como la franja de servidumbre de las conducciones de abastecimiento de agua del municipio y del oleoducto Rota-Zaragoza.

**ARTÍCULO 242º.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS EN LA MATERIA.**

Dicha protección se regulará de acuerdo con lo establecido en el Título I de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

**ARTÍCULO 243º.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS DE LA ENERGÍA (RUIDOS Y VIBRACIONES).**

La contaminación atmosférica producida por ruidos o vibraciones se regulará y limitará de acuerdo con lo previsto en el Título II de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

A la entrada en vigor de este Plan General quedarán sin efecto todos los planeamientos urbanísticos vigentes en el término municipal.