

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)

# NORMAS URBANÍSTICAS



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO DE VILLARROYA DE LA SIERRA

OCTUBRE de 2018



AYUNTAMIENTO  
DE  
Villarroya de la Sierra  
(ZARAGOZA)

Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra

Plaza Mayor nº 1. 50.310

conzept  
ARQUITECTURA | INGENIERÍA | URBANISMO

Equipo Técnico

C/ Zurita 12, oficina 2. 50.001 Zaragoza





<b>TITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 16</b>	Artículo 12.	División del suelo en razón de su ordenación detallada	18
<b>CAPITULO I</b>	<b>VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL 16</b>	<b>Sección 2ª</b>	<b>Disposiciones generales sobre el desarrollo de las Normas del PGOU-S.</b>	<b>19</b>
Artículo 1.	Objeto, ámbito y antecedentes de las normas del Plan General	Artículo 13.	Competencias	19
Artículo 2.	Vigencia de las normas del PGOU-S	Artículo 14.	Instrumentos de desarrollo del PGOU-S	19
Artículo 3.	Revisión del PGOU-S	Artículo 15.	Figuras de planeamiento	19
Artículo 4.	Modificación del PGOU-S	Artículo 16.	Figuras complementarias	20
Artículo 5.	Referencias normativas	<b>Sección 3ª</b>	<b>Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento</b>	<b>20</b>
<b>CAPITULO II</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 17</b>	Artículo 17.	Objeto	20
<b>Sección 1ª</b>	<b>Disposiciones generales sobre régimen del suelo 17</b>	Artículo 18.	Condiciones previas a toda actuación urbanística	20
Artículo 6.	Estructuración del suelo	Artículo 19.	Reparcelación	21
Artículo 7.	Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.	<b>CAPITULO III</b>	<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 21</b>	
Artículo 8.	Sistemas Generales	<b>Sección 1ª</b>	<b>Disposiciones generales 21</b>	
Artículo 9.	Dotaciones locales	Artículo 20.	Clases de proyectos	21
Artículo 10.	Clasificación del suelo	Artículo 21.	Condiciones generales de los proyectos técnicos	21
Artículo 11.	Calificación del suelo	<b>Sección 2ª</b>	<b>Proyectos de urbanización y de obras ordinarias 22</b>	
		Artículo 22.	Definición, clases y características generales	22
		<b>Sección 3ª</b>	<b>Proyectos de edificación 22</b>	



Artículo 23.	Definición, y clases de las obras de edificación	22	Artículo 37.	Caducidad y suspensión de licencias de obras	29
Artículo 24.	Obras en los edificios	23	Artículo 38.	Control de la ejecución de las obras	29
Artículo 25.	Obras de demolición	24	Artículo 39.	Revocación de licencias de obras	30
Artículo 26.	Obras de nueva edificación	24	Artículo 40.	Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución	30
<b>Sección 4ª</b>	<b>Proyectos de actividades y de instalaciones</b>	<b>24</b>	Artículo 41.	Demoliciones	30
Artículo 27.	Definición	24	Artículo 42.	Excavaciones y movimientos de tierra	30
Artículo 28.	Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones	25	Artículo 43.	Licencias de actividades e instalaciones	31
Artículo 29.	Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones	25	Artículo 44.	Resolución única	31
<b>CAPITULO IV</b>	<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO</b>	<b>26</b>	Artículo 45.	Ocupación o funcionamiento de edificios e instalaciones	32
<b>Sección 1ª</b>	<b>Títulos habilitantes de naturaleza urbanística</b>	<b>26</b>	<b>Sección 2ª</b>	<b>Información urbanística</b>	<b>32</b>
Artículo 30.	Exigencia	26	Artículo 46.	Publicidad del planeamiento	32
Artículo 31.	Licencias de parcelación	26	Artículo 47.	Consulta directa	33
Artículo 32.	Licencias de obras	28	Artículo 48.	Consultas previas	33
Artículo 33.	Licencias de obras de urbanización	28	Artículo 49.	Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes	33
Artículo 34.	Licencias de obras de edificación	28	<b>CAPITULO V</b>	<b>DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES</b>	<b>34</b>
Artículo 35.	Transmisión de licencias de obras	28	<b>Sección 1ª</b>	<b>Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles</b>	<b>34</b>
Artículo 36.	Modificaciones de las licencias	29	Artículo 50.	Obligaciones de conservación	34



Artículo 51.	Contenido del deber de conservación	34
Artículo 52.	Órdenes de ejecución para la conservación	34
Artículo 53.	Contribución de los inquilinos al deber de conservación	34
<b>Sección 2ª</b>	<b>Conservación específica y ocupación temporal de solares</b>	<b>35</b>
Artículo 54.	Contenido del deber de conservación	35
Artículo 55.	Destino provisional de los solares	35
<b>Sección 3ª</b>	<b>Infracciones y procedimiento</b>	<b>35</b>
Artículo 56.	Orden municipal de ejecución	35
Artículo 57.	Infracciones	35
Artículo 58.	Procedimiento	36
Artículo 59.	Derribo de edificios catalogados	36
<b>Sección 4ª</b>	<b>Estado ruinoso de las edificaciones</b>	<b>36</b>
Artículo 60.	Procedencia de la declaración de ruina	36
Artículo 61.	Obras de reparación	36
Artículo 62.	Bienes catalogados	36
Artículo 63.	Obligación de demoler	36
Artículo 64.	Declaración de ruina	36
Artículo 65.	Expediente contradictorio	37

<b>CAPITULO VI</b>	<b>RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE</b>	<b>37</b>
Artículo 66.	Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación	37
Artículo 67.	Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación	38
Artículo 68.	Edificios existentes no disconformes con el Plan General	38
Artículo 69.	Construcciones e instalaciones de carácter provisional	38
<b>TITULO II</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>	<b>40</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>GENERALIDADES</b>	<b>40</b>
Artículo 70.	Finalidad	40
<b>Sección 1ª</b>	<b>Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general</b>	<b>40</b>
Artículo 71.	Definición	40
Artículo 72.	Aplicación	40
Artículo 73.	Calificación de actividades	41
<b>Sección 2ª</b>	<b>Compatibilidad entre usos</b>	<b>41</b>
Artículo 74.	Definición	41
Artículo 75.	Uso global	41
Artículo 76.	Uso pormenorizado	41



Artículo 77.	Uso mayoritario	41	Artículo 91.	Definición y clases	45
Artículo 78.	Uso característico	41	<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL</b>		<b>45</b>
Artículo 79.	Uso compatible	41	Artículo 92.	Vivienda exterior	45
Artículo 80.	Usos prohibidos	41	Artículo 93.	Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.	46
Artículo 81.	Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU-S41		Artículo 94.	Altura de techos	48
Artículo 82.	Usos tolerados	41	Artículo 95.	Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación	48
Artículo 83.	Usos fuera de ordenación	42	<b>Sección 3ª Uso terciario</b>		<b>48</b>
<b>Sección 3ª Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos</b>		<b>42</b>	Artículo 96.	Definición y clases	48
Artículo 84.	Definición	42	Artículo 97.	Aseos para uso del personal de la actividad	49
Artículo 85.	Situaciones de los usos	42	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO COMERCIAL</b>		<b>49</b>
Artículo 86.	Limitaciones generales	43	Artículo 98.	Dimensiones	49
<b>CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS</b>		<b>43</b>	Artículo 99.	Locales en planta inferior a planta baja	50
<b>Sección 1ª Determinaciones generales</b>		<b>43</b>	Artículo 100.	Accesibilidad y circulación	50
Artículo 87.	Definición	43	Artículo 101.	Aseos	50
Artículo 88.	Clasificación de los usos por su finalidad	43	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO HOTELERO</b>		<b>51</b>
Artículo 89.	Diferentes usos en un mismo edificio	44	Artículo 102.	Normativa de aplicación	51
Artículo 90.	Locales en sótano	44	Artículo 103.	Condiciones de accesibilidad	51
<b>Sección 2ª Uso residencial</b>		<b>45</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIA COMUNITARIA</b>		<b>51</b>



Artículo 104.	Normativa de aplicación	51
Artículo 105.	Condiciones de accesibilidad	51
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS</b>		<b>51</b>
Artículo 106.	Dimensiones	51
Artículo 107.	Accesibilidad y circulación	51
Artículo 108.	Altura libre de pisos.	52
Artículo 109.	Aseos	52
Artículo 110.	Condiciones de los despachos profesionales domésticos.	52
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS RECREATIVOS</b>		<b>52</b>
Artículo 111.	Aplicación	52
Artículo 112.	Aseos	52
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS DE ESTACIONES DE SERVICIO.</b>		<b>52</b>
Artículo 113.	Aplicación	52
<b>Sección 4ª</b>	<b>Usos productivos</b>	<b>52</b>
Artículo 114.	Definición y clases	52
Artículo 115.	Aplicación	54
<b>Sección 5ª</b>	<b>Uso dotacional.</b>	<b>54</b>

Artículo 116.	Definición y clases	54
<b>Sección 6ª</b>	<b>Equipamientos.</b>	<b>54</b>
Artículo 117.	Definición y clases	54
Artículo 118.	Compatibilidad de usos	55
Artículo 119.	Modificaciones dotacionales	55
<b>TITULO III</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>56</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>DIMENSIÓN Y FORMA</b>	<b>56</b>
<b>Sección 1ª</b>	<b>Determinaciones generales</b>	<b>56</b>
Artículo 120.	Definición	56
Artículo 121.	Capacidad de edificar	56
Artículo 122.	Clases de condiciones	56
<b>Sección 2ª</b>	<b>Condiciones de la parcela</b>	<b>56</b>
Artículo 123.	Definición	56
Artículo 124.	Relación entre edificación y parcela	56
Artículo 125.	Segregación y agregación de parcelas	57
Artículo 126.	Linderos	57
Artículo 127.	Superficie de la parcela	57



Artículo 128.	Superficie bruta	57	Artículo 144.	Superficie ocupable	60
Artículo 129.	Superficie neta	57	Artículo 145.	Ocupación de parcela	60
Artículo 130.	Parcela edificable	57	Artículo 146.	Superficie libre de parcela	61
Artículo 131.	Condiciones para la edificación	57	<b>Sección 5ª</b>	<b>Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento</b>	<b>61</b>
Artículo 132.	Solar	58	Artículo 147.	Definición	61
<b>Sección 3ª</b>	<b>Condiciones de posición de la edificación</b>	<b>58</b>	Artículo 148.	Superficie construida o edificada por planta	61
Artículo 133.	Definición	58	Artículo 149.	Superficie construida total	61
Artículo 134.	Elementos de referencia	58	Artículo 150.	Superficie útil	61
Artículo 135.	Referencias altimétricas del terreno	59	Artículo 151.	Superficie edificable	61
Artículo 136.	Referencias de la edificación	59	Artículo 152.	Edificabilidad	61
Artículo 137.	Posición de la edificación respecto a la alineación oficial	59	Artículo 153.	Coefficiente de edificabilidad	61
Artículo 138.	Retranqueo	59	Artículo 154.	Aprovechamiento objetivo	62
Artículo 139.	Fondo edificable	59	Artículo 155.	Aprovechamiento subjetivo	62
Artículo 140.	Separación entre edificaciones	59	Artículo 156.	Aprovechamiento medio	62
Artículo 141.	Área de movimiento de la edificación	60	Artículo 157.	Aprovechamiento preexistente	62
<b>Sección 4ª</b>	<b>Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación</b>	<b>60</b>	<b>Sección 6ª</b>	<b>Condiciones de volumen de las edificaciones.</b>	<b>63</b>
Artículo 142.	Definición	60	Artículo 158.	Definición	63
Artículo 143.	Ocupación o superficie ocupada	60	Artículo 159.	Sólido capaz	63
			Artículo 160.	Volumen de la edificación	63



Artículo 161.	Alturas medidas en el edificio	63	Artículo 178.	Situación geográfica	71
Artículo 162.	Rasante	63	<b>Sección 2ª</b>	<b>Condiciones higiénicas de los locales</b>	<b>72</b>
Artículo 163.	Cota de origen y referencia	63	Artículo 179.	Local	72
Artículo 164.	Altura en unidades métricas	64	Artículo 180.	Local exterior	72
Artículo 165.	Altura de número de plantas	64	Artículo 181.	Pieza habitable	72
Artículo 166.	Criterios para la medición de alturas	64	Artículo 182.	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	72
Artículo 167.	Consideración de la condición de altura	66	Artículo 183.	Ventilación e iluminación de piezas habitables	72
Artículo 168.	Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa	66	Artículo 184.	Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales	72
Artículo 169.	Tamaño del edificio	67	<b>Sección 3ª</b>	<b>Condiciones higiénicas de las edificaciones.</b>	<b>73</b>
Artículo 170.	Altura de planta o de piso	67	Artículo 185.	Patios	73
Artículo 171.	Altura libre de planta	67	Artículo 186.	Anchura de patios	73
Artículo 172.	Cota de planta de piso	67	Artículo 187.	Medición de la altura de los patios	74
Artículo 173.	Planta	68	Artículo 188.	Dimensión de los patios de parcela cerrados	74
Artículo 174.	Cuerpos volados	69	Artículo 189.	Cota de pavimentación	74
Artículo 175.	Elementos salientes	70	Artículo 190.	Patios mancomunados	74
<b>CAPITULO II</b>	<b>HIGIENE Y CALIDAD.</b>	<b>71</b>	Artículo 191.	Dimensiones de los patios de parcela abiertos	74
<b>Sección 1ª</b>	<b>Determinaciones generales</b>	<b>71</b>	<b>CAPITULO III</b>	<b>DOTACIÓN DE SERVICIOS.</b>	<b>75</b>
Artículo 176.	Definición	71	Artículo 192.	Definición y condiciones generales	75
Artículo 177.	Aplicación	71			



Artículo 193.	Aplicación	75	Artículo 206.	Acceso a las edificaciones	81
<b>Sección 1ª</b>	<b>Dotaciones de servicios en las edificaciones.</b>	<b>76</b>	Artículo 207.	Portal	82
Artículo 194.	Ordenanzas y normas concernientes a la edificación	76	Artículo 208.	Circulación interior	82
<b>Sección 2ª</b>	<b>Dotación de estacionamientos en las edificaciones</b>	<b>76</b>	<b>CAPITULO V</b>	<b>ESTÉTICAS</b>	<b>83</b>
Artículo 195.	Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento	76	Artículo 209.	Contenido	83
Artículo 196.	Condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento	76	Artículo 210.	Consideraciones generales	83
Artículo 197.	Reducción de la dotación derivada de las características del edificio	77	Artículo 211.	Volúmenes	83
Artículo 198.	Dimensiones de las plazas	77	Artículo 212.	Cubierta y aleros	83
Artículo 199.	Situación de los estacionamientos y garajes	77	Artículo 213.	Diseño de fachadas	84
Artículo 200.	Accesos a los estacionamientos y garajes	77	Artículo 214.	Tratamiento de plantas bajas	84
Artículo 201.	Pasillos de circulación	78	Artículo 215.	Chimeneas y antenas	85
Artículo 202.	Rampas y gálibos	79	Artículo 216.	Huecos en cubierta	85
Artículo 203.	Dotaciones exigibles según el uso	79	Artículo 217.	Medianerías	85
<b>CAPITULO IV</b>	<b>SEGURIDAD.</b>	<b>81</b>	Artículo 218.	Conducciones expuestas a la vista	86
Artículo 204.	Definición	81	Artículo 219.	Tendidos aéreos	86
Artículo 205.	Aplicación	81	Artículo 220.	Estructuras añadidas a las edificaciones	86
			Artículo 221.	Cerramientos y vallados	86
			Artículo 222.	Acondicionamiento de patios	87
			Artículo 223.	Protección del arbolado	87



<b>CAPITULO VI</b>	<b>CONDICIONES AMBIENTALES</b>	<b>87</b>	Artículo 238.	Pavimentación de las vías públicas	93		
	Artículo 224.	Definición	87	Artículo 239.	Condiciones generales de las obras de urbanización	94	
	Artículo 225.	Aplicación	87	<b>Definición topográfica:.....</b>	<b>94</b>		
	Artículo 226.	Compatibilidad de actividades	87	<b>Criterios de Diseño:.....</b>	<b>94</b>		
	Artículo 227.	Lugares de observación de las condiciones	88	<b>CAPITULO II</b>	<b>ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO</b>	<b>98</b>	
	Artículo 228.	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	88		Artículo 240.	Definición y clases	98
	Artículo 229.	Ruidos	88		Artículo 241.	Parque suburbano	98
	Artículo 230.	Vibraciones	88		Artículo 242.	Parques urbanos extensivos y lineales	98
	Artículo 231.	Deslumbramientos	88		Artículo 243.	Parques deportivos	99
	Artículo 232.	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos	88		Artículo 244.	Jardines	99
	Artículo 233.	Contaminación de las aguas	89		Artículo 245.	Áreas ajardinadas	99
<b>TITULO IV</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>92</b>	<b>CAPITULO III</b>	<b>SERVICIOS URBANOS</b>	<b>100</b>		
<b>CAPITULO I</b>	<b>VÍAS PÚBLICAS</b>	<b>92</b>		Artículo 246.	Desarrollo de los servicios	100	
	Artículo 234.	Definición	92		Artículo 247.	Ejecución de los servicios	100
	Artículo 235.	Viales de titularidad privada	92	<b>TITULO V</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO .....</b>	<b>102</b>	
	Artículo 236.	Trazado en planta del viario	92				
	Artículo 237.	Pendientes del viario y trazado de vías peatonales	92				



<b>CAPITULO I</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b>	<b>102</b>	Artículo 262.	Edificabilidad	106	
	<b>Sección 1ª</b>	<b>Determinaciones generales</b>	<b>102</b>	Artículo 263.	Altura de plantas	106
	Artículo 248.	Definición y delimitación	102	Artículo 264.	Altura de la edificación	106
	Artículo 249.	Contenido y categorías	102	Artículo 265.	Salientes y vuelos	106
	Artículo 250.	Régimen urbanístico de la propiedad	103	Artículo 266.	Fachadas	106
	Artículo 251.	Deberes legales de los propietarios	103	Artículo 267.	Huecos y Carpinterías	107
	Artículo 252.	Facultades urbanísticas de la propiedad	103	Artículo 268.	Cubiertas	107
	Artículo 253.	Límite de suelo urbano	103	<b>Sección 2ª</b>	<b>Condiciones de uso</b>	<b>107</b>
	Artículo 254.	Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano	104	Artículo 269.	Uso global	107
<b>CAPITULO II</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL</b>		Artículo 270.	Usos compatibles.	107	
	<b>CASCO ANTIGUO (R1)</b>	<b>104</b>	Artículo 271.	Usos prohibidos	109	
	Artículo 255.	Ámbito y características	104	<b>CAPITULO III</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL</b>	
	Artículo 256.	Aplicación	104		<b>EXTENSIÓN DE CASCO (R2)</b>	<b>109</b>
	<b>Sección 1ª</b>	<b>Condiciones de la nueva edificación</b>	<b>104</b>	Artículo 272.	Ámbito y características	109
	Artículo 257.	Obras admitidas	104	Artículo 273.	Aplicación	110
	Artículo 258.	Limitaciones de posición	105	<b>Sección 1ª</b>	<b>Condiciones de la nueva edificación</b>	<b>110</b>
	Artículo 259.	Fondo máximo edificable	105	Artículo 274.	Obras admitidas	110
	Artículo 260.	Condiciones de parcela	105	Artículo 275.	Limitaciones de posición	110
	Artículo 261.	Ocupación	105	Artículo 276.	Condiciones de parcela	111



Artículo 277.	Ocupación	111	Artículo 291.	Limitaciones de posición	115
Artículo 278.	Edificabilidad	112	Artículo 292.	Condiciones de parcela	116
Artículo 279.	Altura de plantas	112	Artículo 293.	Ocupación	116
Artículo 280.	Altura de la edificación	112	Artículo 294.	Edificabilidad	116
Artículo 281.	Cerramientos y vallados	112	Artículo 295.	Altura de la edificación.	116
Artículo 282.	Salientes y vuelos	112	Artículo 296.	Cerramientos y vallados	116
Artículo 283.	Fachadas	112	Artículo 297.	Salientes y vuelos	116
Artículo 284.	Cubiertas	113	Artículo 298.	Fachadas	116
<b>Sección 2ª</b>	<b>Compatibilidad y localización de los usos no característicos</b>	<b>113</b>	Artículo 299.	Cubiertas	117
Artículo 285.	Uso global	113	<b>Sección 3ª</b>	<b>Compatibilidad y localización de los usos no característicos</b>	<b>117</b>
Artículo 286.	Usos compatibles	113	Artículo 300.	Uso global	117
Artículo 287.	Usos prohibidos	114	Artículo 301.	Usos compatibles	117
<b>CAPITULO IV</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL CON TOLERANCIA AGRÍCOLA (R3)</b>	<b>115</b>	<b>CAPITULO V</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL</b>	<b>118</b>
Artículo 288.	Ámbito y características	115	Artículo 302.	Ámbito y características	118
Artículo 289.	Aplicación	115	Artículo 303.	Aplicación	118
<b>Sección 2ª</b>	<b>Condiciones de la nueva edificación</b>	<b>115</b>	Artículo 304.	Obras admitidas	118
Artículo 290.	Obras admitidas	115	Artículo 305.	Condiciones de la edificación sobre parcela neta	118
			Artículo 306.	Usos permitidos	118



Artículo 307.	Usos prohibidos	119	Artículo 321.	Ámbito y características	121
<b>CAPITULO VI</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS</b>	<b>119</b>	Artículo 322.	Aplicación	121
Artículo 308.	Ámbito y características	119	Artículo 323.	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación	121
Artículo 309.	Aplicación	119	Artículo 324.	Compatibilidad de usos	121
Artículo 310.	Obras admitidas	119	<b>CAPITULO IX</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL VIARIO</b>	<b>122</b>
Artículo 311.	Condiciones de la nueva edificación	119	Artículo 325.	Ámbito y características	122
Artículo 312.	Compatibilidad de usos	119	<b>CAPITULO X</b>	<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>122</b>
Artículo 313.	Usos prohibidos	119	Artículo 326.	Ámbito y características	122
Artículo 314.	Modificaciones dotacionales	119	Artículo 327.	Régimen urbanístico	122
<b>CAPITULO VII</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.</b>	<b>120</b>	Artículo 328.	Fichas de unidades de ejecución.	122
Artículo 315.	Ámbito y características	120	<b>TITULO VI</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>123</b>
Artículo 316.	Aplicación	120	<b>CAPITULO I</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>123</b>
Artículo 317.	Obras admitidas	120	Artículo 329.	Definición y clases del suelo no urbanizable	123
Artículo 318.	Condiciones de la nueva edificación	120	Artículo 330.	Régimen urbanístico	123
Artículo 319.	Compatibilidad de usos	120	Artículo 331.	Superposición de protecciones	124
Artículo 320.	Usos prohibidos	120			
<b>CAPITULO VIII</b>	<b>ORDENANZAS DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS</b>	<b>121</b>			



Artículo 332.	Parcelaciones rústicas	124	<b>Sección 2ª</b>	<b>Condiciones de ordenación de la edificación</b>	<b>142</b>
Artículo 333.	Condiciones de las parcelas	124	Artículo 344.	Núcleo de población	142
Artículo 334.	Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable	125	Artículo 345.	Edificaciones aisladas en uso	143
<b>CAPITULO II</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>126</b>	<b>CAPITULO IV</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>143</b>
Artículo 335.	Clasificación de los usos	126	<b>Sección 1ª</b>	<b>Condiciones generales de protección</b>	<b>143</b>
Artículo 336.	Usos productivos rústicos	127	Artículo 346.	Protección del paisaje y de la vegetación	143
Artículo 337.	Actuaciones de interés público general	130	Artículo 347.	Protección de cauces públicos	143
Artículo 338.	Actuaciones específicas de interés público	130	Artículo 348.	Protección de las Vías Pecuarias	144
Artículo 339.	Uso de vivienda familiar	131	Artículo 349.	Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)	145
<b>CAPITULO III</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>132</b>	Artículo 350.	Protección respecto a infraestructuras gasísticas y petrolíferas	145
<b>Sección 1ª</b>	<b>Condiciones particulares de la edificación</b>	<b>132</b>	Artículo 351.	Protección respecto a las actividades extractivas	145
Artículo 340.	Edificaciones vinculadas a usos rústicos	132	Artículo 352.	Protección del sistema de comunicación por carreteras	146
Artículo 341.	Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas	139	Artículo 353.	Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias	148
Artículo 342.	Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público	139	Artículo 354.	Evaluación de Impacto Ambiental	150
Artículo 343.	Edificaciones vinculadas a uso residencial	141	Artículo 355.	Desarrollo de las condiciones de protección	150
			<b>Sección 2ª</b>	<b>Condiciones particulares del suelo no urbanizable especial (SNU-E)</b>	<b>151</b>



Artículo 356.	Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E)	151
Artículo 357.	Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)	151
Artículo 358.	Suelo no urbanizable especial de protección del Patrimonio Cultural (SNU-E/EC)	152
Artículo 359.	Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)	153
Artículo 360.	Suelo no urbanizable especial de protecciones de riesgos (SNU-E/R)	153
<b>Sección 3ª</b>	<b>Condiciones particulares del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)</b>	<b>154</b>
Artículo 361.	Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)	154
Artículo 362.	Suelo no urbanizable genérico. Resto (SNU-G)	155
Artículo 363.	Zona de Borde	155
<b>CAPITULO V</b>	<b>CUADRO-RESUMEN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</b>	<b>157</b>
<b>CAPITULO VI</b>	<b>CUADRO-RESUMEN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</b>	<b>159</b>
<b>TITULO VII</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>161</b>

<b>CAPITULO I</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>161</b>
Artículo 364.	Definición	161
Artículo 365.	Regulación de los sistemas generales	161
Artículo 366.	Titularidad y régimen urbanístico	161
<b>TITULO VIII</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>	<b>163</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>	<b>163</b>
Artículo 367.	Protección del Patrimonio Cultural	163
Artículo 368.	Ámbito de aplicación	163
Artículo 369.	Niveles de Protección	163
Artículo 370.	Condiciones de los tipos de obra	164
Artículo 371.	Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral	164
Artículo 372.	Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural	165
Artículo 373.	Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental	166
Artículo 374.	Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica	166



---

Artículo 375.	Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas	168
<b>CAPITULO II</b>	<b>LISTADO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO</b>	<b>169</b>
<b>CAPITULO III</b>	<b>LISTADO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS</b>	<b>170</b>

# TITULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

## CAPITULO I VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

### Artículo 1. Objeto, ámbito y antecedentes de las normas del Plan General

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

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

3. La revisión y adaptación de las anteriores Normas Urbanísticas del PDSU previo a las recogidas en el actual documento de Plan General de Ordenación Urbana Simplificado (PGOU-S), se lleva ahora a cabo en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

### Artículo 2. Vigencia de las normas del PGOU-S

1. La vigencia del PGOU-S se produce desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, conforme se establece en el Art. 83 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA-14); su vigencia será indefinida, estableciendo el horizonte temporal máximo de gestión en veinte años; sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Ordenanzas y Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo), LUA-14 y sus disposiciones reglamentarias o de aquellas normas que las sustituyan o complementen.

### Artículo 3. Revisión del PGOU-S

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

- Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Villarroya de la Sierra y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
- Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.
- Por agotamiento del noventa por ciento (90%) de la capacidad del suelo residencial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. Tendrá la consideración de revisión del PGOU-S cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

- a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectada, la alteración de sistemas generales o la alteración del sistema de núcleos de población.

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

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



#### **Artículo 4. Modificación del PGOU-S**

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

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

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU-S para cada clase de suelo.
- b) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU-S, se hayan o no previsto en estas Normas.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU-S estarán sujetas a lo establecido en el Art. 85 de la LUA-14 o de aquella que la sustituya.

#### **Artículo 5. Referencias normativas**

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan.

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

### **Sección 1ª Disposiciones generales sobre régimen del suelo**

#### **Artículo 6. Estructuración del suelo**

Las normas y planos del Plan General municipal de Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elemen-

tos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

#### **Artículo 7. Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.**

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de servicios urbanos, el sistema de Espacios libres y zonas verdes y el sistema de Equipamientos.

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán en función del ámbito espacial del servicio como sistemas generales o dotaciones locales.

#### **Artículo 8. Sistemas Generales**

Satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y VIII de estas Normas.

#### **Artículo 9. Dotaciones locales**

Satisfacen las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento en suelo urbanizable, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.



#### Artículo 10. Clasificación del suelo

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

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios generales.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.
- c) El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU-S pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

#### Artículo 11. Calificación del suelo

1. Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU-S determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. Las pormenorizaciones de los usos en las áreas de suelo urbano están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

- Red viaria, comunicaciones y transportes.

- Espacios libres, parques y jardines públicos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Equipamientos.
- Residencial.
- Productivos.
- Servicios terciarios.

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

#### Artículo 12. División del suelo en razón de su ordenación detallada

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

a) En el suelo urbano:

a.1) Suelo urbano consolidado (SU-C), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

a.2) Suelo urbano no consolidado (SU-NC), definidas como unidades de ejecución, cuentan con una ordenación detallada pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.



b) En el suelo no urbanizable (SNU):

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

b.1) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b.2) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.

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

- Residencial: Casco antiguo (R1)
- Residencial: Extensión del Casco (R2)
- Residencial: Con tolerancia agrícola (R3)
- Industrial:
- Equipamiento
- Espacio libre de uso público
- Servicios urbanos

- Sistema general viario

## **Sección 2ª Disposiciones generales sobre el desarrollo de las Normas del PGOU-S.**

### **Artículo 13. Competencias**

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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

### **Artículo 14. Instrumentos de desarrollo del PGOU-S**

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

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

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

### **Artículo 15. Figuras de planeamiento**

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



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

#### **Artículo 16. Figuras complementarias**

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

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

Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que se versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
  - La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
  - Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
- b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU-S o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

### **Sección 3ª Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento**

#### **Artículo 17. Objeto**

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

#### **Artículo 18. Condiciones previas a toda actuación urbanística**

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano.
2. La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el PGOU-S, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.
3. De acuerdo con el articulado de la LUA-14, las Unidades de Ejecución y los Sectores se delimitarán:
  - En suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, a través del Plan General.
4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto de la LUA-14: expropiación, cooperación, compensación, gestión indirecta por urbanizador. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento al aprobar el planeamiento que establezca la



ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 122 de la LUA-14.

#### **Artículo 19. Reparcelación**

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

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

Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el Art. 142 y ss. de la LUA-14, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

3. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 147 de la LUA-14.

## **CAPITULO III INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **Sección 1ª Disposiciones generales**

#### **Artículo 20. Clases de proyectos**

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

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

#### **Artículo 21. Condiciones generales de los proyectos técnicos**

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

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

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



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

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

### **Sección 2ª Proyectos de urbanización y de obras ordinarias**

#### **Artículo 22. Definición, clases y características generales**

1. Los proyectos de urbanización son obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación y se tramitarán conforme señala el artículo 137 de la LUA-14.

### **Sección 3ª Proyectos de edificación**

#### **Artículo 23. Definición, y clases de las obras de edificación**

1. Se entiende que son obras de edificación e instalaciones de mayor entidad aquellas actuaciones que precisen de licencia y requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal ya sea por su complejidad,

volumen o afección a terceros, según se regula en las NN.SS y criterio de los técnicos municipales.

2. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son obras de edificación e instalaciones de menor entidad las actuaciones que precisan de formulación de declaración responsable y requieren ser documentados técnicamente conforme exijan las NN.SS y criterio de los técnicos municipales:

- a) Construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta de altura máxima tres metros y medio (3,5) y superficie construida máxima de quince metros cuadrados (15).
- b) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- c) Retejados de cubierta (no supondrán el cambio de la estructura, distribución del mismo, pendiente o materiales existentes etc.).
- d) La colocación de vallados de altura igual o inferior a dos metros y medio (2,5).
- e) La colocación de andamios.

3. Se entiende, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son de tipo menor las actuaciones que precisan de formulación de comunicación previa:

- a) El enfoscado o revestido de muros.
- b) Las pinturas o revocos de fachadas y medianiles.
- c) La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
- d) La reparación de repisas de balcón.
- e) La reparación o sustitución de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.
- f) La colocación de anuncios, carteles, toldos.



4. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

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

- Obras en los edificios existentes
- Obras de demolición
- Obras de edificación de nueva planta

#### **Artículo 24. Obras en los edificios**

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

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

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

destinado.

- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.
- e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

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

- e.1) Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.



e.2) Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración, para mejorar las condiciones de habitabilidad y/o accesibilidad existentes y adaptarlas a las normativas vigentes, podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

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

#### **Artículo 25. Obras de demolición**

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

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

#### **Artículo 26. Obras de nueva edificación**

Comprenden los tipos siguientes:

- a) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva

construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

#### **Sección 4ª Proyectos de actividades y de instalaciones**

##### **Artículo 27. Definición**

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.
2. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica (artículo 71 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón)
3. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos de actividades incluidas en el Anexo V de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
4. La instalación de todo tipo de establecimientos comerciales no estará sujeta a licencia o autorización comercial alguna, no obstante, con el fin del interés general, los establecimientos comerciales que tengan una superficie de exposición y venta de más de 2.500 m<sup>2</sup> deberán solicitar licencia comercial que sólo se podrá tramitar, y en su caso otorgar, una vez que el Ayuntamiento haya concedido expresamente las licencias de obras y ambiental de actividades clasificadas, o de cualquier otro que le corresponda en virtud de la normativa vigente.



De acuerdo con el Real Decreto-ley, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, para el caso de actividades minoristas y de prestación de determinados servicios, previstos en el anexo de dicho decreto ley, cuya superficie de exposición y venta al público no sea superior a 300 m<sup>2</sup>, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previas de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras análogas que sujeten previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento comercial. El art. 4 de dicha ley recoge que las licencias previas que no puedan ser exigidas serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas.

5. La primera ocupación de los edificios y la modificación de los usos de los mismos cuando no requiera licencia ambiental de actividad clasificada ni de apertura deberá estar precedida de la declaración responsable del titular.

#### **Artículo 28. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la normativa vigente en materia de espectáculos públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### **Artículo 29. Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones**

1. Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán incorporarse al proyecto de actividad,

a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.

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

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

4. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el Artículo 72 de estas Normas.



## CAPITULO IV INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

### **Sección 1ª Títulos habilitantes de naturaleza urbanística**

#### **Artículo 30. Exigencia**

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en los siguientes artículos.

2. Están sujetos a licencia urbanística, con carácter informativo y no limitativo, y sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza municipal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo y el subsuelo:

- a) Movimientos de tierra, excavaciones, parcelaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, con excepción de las sujetas a declaración responsable
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio o produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones recogidas en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de

alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

- f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares ya sean provisionales o permanentes.

3. Están sujetos a declaración responsable, con carácter informativo y no limitativo, y sin perjuicio de la regulación específica que establezca la Ordenanza municipal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o paisajes protegidos.

4. Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo y el subsuelo que no estén sujetos a licencia urbanística ni declaración responsable estarán sujetos a comunicación previa.

5. Mediante Ordenanza municipal se desarrollará la documentación precisa para la tramitación de cada título jurídico habilitante.

#### **Artículo 31. Licencias de parcelación**

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar



los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. Todo acto de parcelación urbanística está sujeto a previa licencia municipal.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta que no estén aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística asignados a cada clase de suelo.

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

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU-S en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU-S les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.
- d) Datos de cada parcela resultante referentes a: superficie mínima, aprovechamiento, edificabilidad y usos.

5. En el caso de que la parcelación sea simple y no conste de sucesivas parcelaciones de la finca matriz, se podrá sustituir dicho proyecto por documentación gráfica y escrita en las que consten la parcela actual y las resultantes, debidamente

superficiadas y acotadas, a una escala mínima de 1:1.000, justificando el cumplimiento de la normativa urbanística

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

7. Declaración acreditativa de la innecesariedad de licencia de parcelación.

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.
- b) Acreditación de la titularidad.
- c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el



caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

- d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

### **Artículo 32. Licencias de obras**

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refiere el punto 1 del Artículo 23, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del Artículo 30.2.

### **Artículo 33. Licencias de obras de urbanización**

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

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

### **Artículo 34. Licencias de obras de edificación**

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

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

- b) Proyecto técnico de obras de edificación.
- c) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- d) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias establecidas en el artículo 235 de la LUA-14.
- e) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el Artículo 44.
- f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.

### **Artículo 35. Transmisión de licencias de obras**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implica-



das. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 36. Modificaciones de las licencias**

Requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

#### **Artículo 37. Caducidad y suspensión de licencias de obras**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artículo 38. Control de la ejecución de las obras**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquéllas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino



únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### **Artículo 39. Revocación de licencias de obras**

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

#### **Artículo 40. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución**

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 268 de la LUA-14.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento dentro de los plazos establecidos en la LUA-14, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo

resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 269 de la LUA-14.

#### **Artículo 41. Demoliciones**

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, 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 al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

#### **Artículo 42. Excavaciones y movimientos de tierra**

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.



#### **Artículo 43. Licencias de actividades e instalaciones**

1. Tal y como se establece en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

2. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

- a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.
- b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.
- d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

3. En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

- Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

- Aquellas actividades que según lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el Anexo V de la citada Ley, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

4. No se someterán a la calificación ambiental las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

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

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

#### **Artículo 44. Resolución única**

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo, podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

2. La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la



licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

- b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

#### **Artículo 45. Ocupación o funcionamiento de edificios e instalaciones**

1. La puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa declaración responsable de su titular, requerirá la comprobación por parte de la Administración de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias de obras y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a declaración responsable de ocupación:

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la declaración responsable requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate y que estarán recogidos en la Ordenanza municipal específica:

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

4. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación sin cumplir los requisitos exigidos, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultase ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

#### **Sección 2ª Información urbanística**

#### **Artículo 46. Publicidad del planeamiento**

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

- a) Consulta directa del planeamiento (no se considera vinculante).
- b) Consultas previas (no se considera vinculante).



- c) Informes urbanísticos (se considera vinculante).
- d) Cédula urbanística (se considera vinculante).

#### **Artículo 47. Consulta directa**

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

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

3. Asimismo, se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **Artículo 48. Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al

efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU-S.

#### **Artículo 49. Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes**

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



## CAPITULO V DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

### **Sección 1ª Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles**

#### **Artículo 50. Obligaciones de conservación**

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

#### **Artículo 51. Contenido del deber de conservación**

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto de la LUA-14:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones particulares, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

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

#### **Artículo 52. Órdenes de ejecución para la conservación**

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del Art. 9 del TRLS y Art.255 de la LUA-14, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

#### **Artículo 53. Contribución de los inquilinos al deber de conservación**

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



## **Sección 2ª Conservación específica y ocupación temporal de solares**

### **Artículo 54. Contenido del deber de conservación**

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

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Artículo 221 de las presentes Normas y deberá estar conforme a la alineación señalada en este PGOU-S.
2. Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.
3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

### **Artículo 55. Destino provisional de los solares**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a) De descanso y estancia de personas.
  - b) De recreo para la infancia.
  - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

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

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

## **Sección 3ª Infracciones y procedimiento**

### **Artículo 56. Orden municipal de ejecución**

De conformidad con el artículo Título V, Capítulo V, Sección 1ª de la LUA-14, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 51 de estas Normas.

### **Artículo 57. Infracciones**

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 277 y ss. de la LUA-14 y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.
2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 280 de la LUA-14.



#### **Artículo 58. Procedimiento**

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el Artículo 51.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (artículo 255 de la LUA-14).

#### **Artículo 59. Derribo de edificios catalogados**

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

#### **Sección 4ª Estado ruinoso de las edificaciones**

##### **Artículo 60. Procedencia de la declaración de ruina**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título V, Capítulo V, Sección 2ª de la LUA-14. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

##### **Artículo 61. Obras de reparación**

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto

consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

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

##### **Artículo 62. Bienes catalogados**

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

##### **Artículo 63. Obligación de demoler**

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

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

##### **Artículo 64. Declaración de ruina**

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



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

#### **Artículo 65. Expediente contradictorio**

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto de ruina inminente contemplado en el artículo 262 de la LUA-14, que el Alcalde disponga todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

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

## **CAPITULO VI RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

### **Artículo 66. Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación**

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

2. Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación:

- Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, por afectar alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados, según lo establecido en el artículo 82 de la LUA-14.
- Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

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



en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

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

#### **Artículo 67. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación**

Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo anterior, los edificios erigidos con autorización municipal y edificados de acuerdo a las condiciones de la misma antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen no se entenderán incluidos en dicha calificación, aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios podrán ser objeto de las siguientes obras:

- De consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidos a usos permitidos por el plan;
- De mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene,
- De medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento.

#### **Artículo 68. Edificios existentes no disconformes con el Plan General**

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos existentes entre el Artículo 24 y el Artículo 26 de las presentes Normas, que deberá solicitarse

como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable

#### **Artículo 69. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el Art. 29.3 de la LUA-14.





## TITULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPITULO I GENERALIDADES

#### Artículo 70. Finalidad

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 40 y ss. de la LUA-14 es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

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

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí

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

#### **Sección 1ª Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general**

#### Artículo 71. Definición

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

#### Artículo 72. Aplicación

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.



En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

#### **Artículo 73. Calificación de actividades**

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y la normativa que la complemente o sustituya.

### **Sección 2ª Compatibilidad entre usos**

#### **Artículo 74. Definición**

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

#### **Artículo 75. Uso global**

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional y Equipamiento.

#### **Artículo 76. Uso pormenorizado**

Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

#### **Artículo 77. Uso mayoritario**

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

#### **Artículo 78. Uso característico**

El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

#### **Artículo 79. Uso compatible**

Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

#### **Artículo 80. Usos prohibidos**

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

#### **Artículo 81. Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU-S**

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

#### **Artículo 82. Usos tolerados**

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.



2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

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

- a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
  - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
  - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
  - La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
  - La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

### **Artículo 83. Usos fuera de ordenación**

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 82 de la LUA-14.

### **Sección 3ª Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos**

#### **Artículo 84. Definición**

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

#### **Artículo 85. Situaciones de los usos**

- Situación 1ª) Local en edificio con viviendas, con acceso común con éstas.
- Situación 2ª) Local en edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas.
- Situación 3ª) Local en edificio de usos mixtos e independientes entre sí y distintos al residencial.
- Situación 4ª) Edificio de uso no residencial medianero.
- Situación 5ª) Edificio de uso no residencial exento.



### **Artículo 86. Limitaciones generales**

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

1. Locales en sótano: Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

2. Los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, se consideran siempre usos compatibles salvo que exista norma legal alguna que lo impida.

## **CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

### **Sección 1ª Determinaciones generales**

#### **Artículo 87. Definición**

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

#### **Artículo 88. Clasificación de los usos por su finalidad**

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

- a) Residencial
  - a.1) Unifamiliar
  - a.2) Colectiva
  - a.3) Turístico
  - a.4) Vivienda protegida
- b) Uso terciario
  - b.1) Comercial
  - b.2) Hotelero
  - b.3) Residencia comunitaria
  - b.4) Oficinas
    - Servicios de la Administración
    - Oficinas
    - Despachos profesionales de tipo doméstico



- b.5) Recreativo
  - Parques, plazas y jardines
- b.6) Estaciones de servicio de combustibles
  - Paseos peatonales
  - Áreas de juego
- c) Usos productivos
  - c.1) Uso agrario
    - Taller agropecuario
    - Almacén agropecuario
    - Explotaciones ganaderas
  - c.2) Uso industrial
    - 1ª: Talleres artesanos
    - 2ª: Industria compatible
    - 3ª: Taller de automoción
    - 4ª: Industria incompatible
    - 5ª: Industria peligrosa.
  - c.3) Almacenaje
  - c.4) Logístico
- d) Uso dotacional
  - d.1) Infraestructuras
    - Viario
  - d.2) Servicios urbanos
  - d.3) Espacios libres y zonas verdes
- e) Equipamientos
  - e.1) Docente
  - e.2) Social
  - e.3) Deportivo
  - e.4) Equipamiento polivalente

#### **Artículo 89. Diferentes usos en un mismo edificio**

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

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

#### **Artículo 90. Locales en sótano**

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

2. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.



## **Sección 2ª Uso residencial**

### **Artículo 91. Definición y clases**

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

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Unifamiliar: Es el uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

a.1) Unifamiliar aislada: su edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.

a.2) Unifamiliar pareada: su edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.

a.3) Unifamiliar en hilera: su edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.

b) Colectiva: uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.

c) Turístico: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares destinada al alojamiento temporal o de segunda residencia.

d) Vivienda protegida: aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la comunidad autónoma.

### **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 92. Vivienda exterior**

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

a) Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 2,60 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese, y en ella se podrá inscribir un círculo de diámetro 2,60 m.; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo a viario o espacios verdes de uso público, determinada de acuerdo con las normas particulares de cada calificación.
- Un patio de parcela abierto, acorde con las condiciones indicadas en el Artículo 191 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse, un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.



- En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.
  - Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9'00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.
  - Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.
  - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.
- b) Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

### Artículo 93. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.

1. Toda vivienda contará como mínimo con cocina, estancia principal, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.
2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia principal-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.
3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

Estancia	Superficie (m <sup>2</sup> )	Lado del cuadrado inscrito libre de obstáculos (m)	Longitud libre del lado menor (m)
<b>a) Estancia principal en vivienda de 1 dormitorio (1) (2)</b>	16	3,30	2,70
<b>c) Cocina (3) (4)</b>	6	1,80	1,80
<b>e) Dormitorio doble</b>	12	2,60	2,60
<b>f) Dormitorio sencillo</b>	8	2,00	2,00
<b>g) Cuarto de aseo:</b>			
principal o único	4		1,50
secundario	1,50		1,20

(1) Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>).

(2) En caso en que alguno de los lados del solar contiguos a la alineación forme un ángulo superior a 15º con la perpendicular a ella, y su frente de fachada sea menor de 15 metros, si la estancia principal adosada a la medianera no perpendicular a la fachada, bastará con la inscripción de un



círculo de tres metros de diámetro, tangente a la cara interior del paramento de fachada, y ancho entre paramentos de al menos 2,50 m.

(3) Por cada estancia adicional, se incrementará la superficie en un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>).

(4) En caso de que la cocina se sitúe integrada en la estancia principal, la superficie vertical abierta de relación entre ambas será de al menos tres metros cuadrados y medio (3,5 m<sup>2</sup>), y tendrá al menos una anchura de un metro ochenta (1,80) metros lineales. La superficie mínima será de cuatro (4) metros cuadrados en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En todas las estancias, salvo baño y aseos, se deberá poder inscribir en la planta la forma del cuadrado base descrita anteriormente, de manera que al menos tenga un punto de contacto con el plano definido por la cara interior del cerramiento de fachada a través del cual ventile e ilumine.

A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se consideraran paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima anterior.

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

Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle. No interferirá en la iluminación y ventilación de piezas vivideras. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.
- Tendederos cerrados. Si el tendedero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m<sup>2</sup>, dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m<sup>2</sup> y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño o aseo se podrá realizar exclusivamente desde el dormitorio o desde un pasillo independiente de la estancia principal y la cocina.

5. En dormitorios se computarán espacios con anchos menores a los exigidos cuando sirvan de acceso directo a espacios de almacenamiento, baños o aseos, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de la pieza.

6. En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:



- una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1'90 metros;
- el volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1'50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2'60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

7. No se admitirán estancias con una superficie superior o igual a seis (6) metros cuadrados sin iluminación o ventilación natural

8. En el caso de Viviendas de Protección Pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

#### **Artículo 94. Altura de techos**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabado será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

#### **Artículo 95. Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación**

En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones descritas en el Artículo 93, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas. Igualmente se podrán mantener las alturas existentes, salvo que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar a uso de vivienda locales que no tuviesen dicho uso.

### **Sección 3ª Uso terciario**

#### **Artículo 96. Definición y clases**

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

- a) Comercial: Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- b) Hotelero: Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.
- c) Residencia comunitaria: incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de grupos sociales definidos, que no configuran núcleo familiar, y con existencia de servicios comunes e imposibilidad de división horizontal del inmueble.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la calificación correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

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



particulares.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

d.1) Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

d.2) Oficinas, si es una entidad privada quien presta el servicio.

d.3) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

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

f) Estaciones de Servicio de Combustible: Aquel concerniente a áreas de gasolineras/electrolineras y servicios complementarios.

#### **Artículo 97. Aseos para uso del personal de la actividad**

1. Se consideran locales que precisan aseo para uso exclusivo del personal de la actividad los destinados a oficinas, talleres, locutorios, etc., así como aquellos comercios en los que se prestan servicios o actividades que no requieran de la permanencia de los clientes o usuarios que los reciben, con una superficie de hasta doscientos (200) metros cuadrados y personal empleado de hasta cinco (5) personas.

2. Los locales que precisen aseo para uso del personal de la actividad dispondrán de un inodoro y un lavabo.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento, excepto en los locales en los que se manipulen o almacenen alimento, los cuales únicamente podrán contar con vestíbulo previo. Se entiende como espacio de aislamiento pasillos, almacenes, zonas de taller o trastienda del local.

4. El lavabo podrá alojarse en el vestíbulo previo o en el recinto del inodoro. Deberán disponer de ventilación natural o forzada, pavimento y alicatado hasta una altura de 1,50 metros y condena interior de la puerta.

5. El recinto del inodoro tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados, con un ancho mínimo de 0,90 metros; el vestíbulo previo con lavabo tendrá una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados con un ancho mínimo de 0,90 metros y el recinto que albergue inodoro y lavabo tendrá una superficie mínima a de 1,80 metros cuadrados con un ancho mínimo de 0,90 metros.

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO COMERCIAL**

##### **Artículo 98. Dimensiones**

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

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario.



3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de exposición y venta sea superior a 2500 m<sup>2</sup>, se regirá por lo dispuesto en el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General para el Equipamiento comercial de Aragón.

#### **Artículo 99. Locales en planta inferior a planta baja**

1. Los locales comerciales que se establezcan en sótano deberán estar comunicados con la planta baja con elemento de comunicación vertical.

2. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública y salvar los desniveles mediante rampas o escaleras con meseta en el acceso.

#### **Artículo 100. Accesibilidad y circulación**

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

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados construidos.

4. Los establecimientos comerciales de superficie comprendida entre doscientos (200) y seiscientos (600) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una

plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie igual o mayor de seiscientos (600) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además, deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

#### **Artículo 101. Aseos**

1. Los locales destinados al comercio, no incluidos en el ámbito del Artículo 97 de las presentes normas dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos, colocándose además un urinario en el aseo de los hombres cuando la superficie sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un inodoro (o urinario en el aseo de hombres en una proporción máxima de dos urinarios por cada inodoro) y un lavabo, para cada uno de los sexos. En locales de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, se admitirá un sólo aseo para ambos sexos.

Además, en función de su ocupación, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: cuando a ocupación sea menor de cincuenta (50) personas, un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos; entre cincuenta (50) y cien (100) personas, se aumentará un urinario en el aseo de hombres; a partir de cien (100) personas o frac-



ción, se aumentará un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos, colocándose además un urinario en el aseo de hombres.

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

Cuando exista un único inodoro para cada sexo, el vestíbulo previo podrá ser compartido para ambos sexos, y deberá tener una superficie mínima de 1,50 metros cuadrados.

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

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO HOTELERO**

##### **Artículo 102. Normativa de aplicación**

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

##### **Artículo 103. Condiciones de accesibilidad**

Las condiciones de accesibilidad se regulan en las condiciones de los usos de cada una de las distintas calificaciones.

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO RESIDENCIA COMUNITARIA**

##### **Artículo 104. Normativa de aplicación**

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a residencia comunitaria se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor.

##### **Artículo 105. Condiciones de accesibilidad**

1. Las condiciones de accesibilidad serán las mismas que para el uso hotelero.

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS**

##### **Artículo 106. Dimensiones**

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m<sup>2</sup> y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup>.

##### **Artículo 107. Accesibilidad y circulación**

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

2. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El



municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

#### **Artículo 108. Altura libre de pisos.**

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### **Artículo 109. Aseos**

1. Los locales de oficina, no incluidos en el ámbito del Artículo 97 de las presentes normas, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

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

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

#### **Artículo 110. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS RECREATIVOS**

#### **Artículo 111. Aplicación**

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

#### **Artículo 112. Aseos**

En lo relativo a aseos, será de aplicación el Artículo 101, excepto para locales de hostelería con superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, que requerirán de un aseo para cada sexo.

### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS DE ESTACIONES DE SERVICIO.**

#### **Artículo 113. Aplicación**

Cumplirán las condiciones que regulen las normativas específicas que regulan la afección de su actividad a posibles parcelas o usos adyacentes a la misma.

Se podrá solicitar la justificación expresa de las condiciones que la actividad pueda causar en el entorno urbano inmediato, pudiendo denegarse la misma si no se consideran adecuadamente justificadas.

#### **Sección 4ª Usos productivos**

#### **Artículo 114. Definición y clases**

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

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



- a) **Uso agrario:** uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a.1) **Taller agropecuario:** comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como actividades extractivas, actividades industriales a pie de yacimiento e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.

a.2) **Almacén agropecuario:** construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal.

a.3) **Explotaciones ganaderas:** son las instalaciones para la guarda y explotación de animales no consideradas como explotaciones domésticas por la normativa sectorial.

- b) **Uso industrial**

- b.1) **Categoría 1ª: Talleres artesanos.**

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

- b.2) **Categoría 2ª: Industria compatible.**

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

- b.3) **Categoría 3ª: Taller de Automoción.**

Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

- b.4) **Categoría 4ª: Industria incompatible.**

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

- b.5) **Categoría 5ª: Industria peligrosa.**

Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 6ª en el Artículo 85: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

- c) **Almacenaje:** aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- d) **Logístico:** Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran



escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

#### **Artículo 115. Aplicación**

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

También serán de aplicación en el caso de no alterar la construcción, cuando se produzca un cambio de actividad.

#### **Sección 5ª Uso dotacional.**

#### **Artículo 116. Definición y clases**

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

- a) Infraestructuras: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos y infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.
  - a.1) Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los

aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

- b) Servicios Urbanos: Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
- c) Espacios Libres y Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.

c.1) Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

c.2) Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

c.3) Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre, y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

#### **Sección 6ª Equipamientos.**

#### **Artículo 117. Definición y clases**

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

- a) Docente: Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación



intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas. Se incluyen a modo de ejemplo centros de formación infantil, centros de educación especial, de adultos, conservatorios, escuelas de artes y oficios, etc.

- b) Social: Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso de equipamiento los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes. A modo de ejemplo, se incluyen los usos de hospitales, clínicas, centros de salud, consultorios, albergues de beneficencia, centros de prestación de asistencia geriátrica, salas de exposición, museos, casas de cultura, bibliotecas iglesias, conventos, tanatorios, clínicas de tanatopraxia, cementerios, etc.
- c) Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos. A título de ejemplo, se incluyen instalaciones deportivas cubiertas o al aire libre, gimnasios, frontones, piscinas, etc.
- d) Polivalente: Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

2. Las actividades descritas en esta sección 6ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

#### **Artículo 118. Compatibilidad de usos**

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

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

#### **Artículo 119. Modificaciones dotacionales**

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública de un mes. En el caso de que el uso del equipamiento fuera educativo, asistencial o sanitario, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del período de información pública.



## TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPITULO I DIMENSIÓN Y FORMA

#### Sección 1ª Determinaciones generales

##### **Artículo 120. Definición**

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

##### **Artículo 121. Capacidad de edificar**

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

##### **Artículo 122. Clases de condiciones**

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

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

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

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

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

5. En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.

#### Sección 2ª Condiciones de la parcela

##### **Artículo 123. Definición**

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

##### **Artículo 124. Relación entre edificación y parcela**

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

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



### **Artículo 125. Segregación y agregación de parcelas**

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

- a) Las parcelas que el PGOU-S determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del Artículo 124.

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

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Artículo 131, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

### **Artículo 126. Linderos**

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

2. Lindero Frontal o Frente de Parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### **Artículo 127. Superficie de la parcela**

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

### **Artículo 128. Superficie bruta**

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

### **Artículo 129. Superficie neta**

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

### **Artículo 130. Parcela edificable**

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

### **Artículo 131. Condiciones para la edificación**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso



edificable.

- b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b.2) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b.1.

b.3) Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.

- c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Artículo 125 aptdo.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

#### **Artículo 132. Solar**

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones señaladas en el Artículo 131 y los requisitos legalmente establecidos. Podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

### **Sección 3ª Condiciones de posición de la edificación**

#### **Artículo 133. Definición**

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

#### **Artículo 134. Elementos de referencia**

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

- a) Linderos. Definidos en el Artículo 126
- b) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.
- c) Alineación oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios libres públicos.
- d) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.



2. Las superficies procedentes de regulación de alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. La superficie afectada no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles.

#### **Artículo 135. Referencias altimétricas del terreno**

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

- a) Rasante: es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.
- b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **Artículo 136. Referencias de la edificación**

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

- a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los

elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

- c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 137. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial**

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

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

#### **Artículo 138. Retranqueo**

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

#### **Artículo 139. Fondo edificable**

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

#### **Artículo 140. Separación entre edificaciones**

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.



#### **Artículo 141. Área de movimiento de la edificación**

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

#### **Sección 4ª Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

##### **Artículo 142. Definición**

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.
2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

##### **Artículo 143. Ocupación o superficie ocupada**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

##### **Artículo 144. Superficie ocupable**

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

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

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

##### **Artículo 145. Ocupación de parcela**

1. Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.
2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad, pero no para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.



#### **Artículo 146. Superficie libre de parcela**

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

#### **Sección 5ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

##### **Artículo 147. Definición**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

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

##### **Artículo 148. Superficie construida o edificada por planta**

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de terrazas y cuerpos volados cerrados lateralmente.

2. Superficie construida de una planta o un edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

3. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y los espacios bajo cubierta con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

4. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

##### **Artículo 149. Superficie construida total**

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

##### **Artículo 150. Superficie útil**

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

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

##### **Artículo 151. Superficie edificable**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

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

##### **Artículo 152. Edificabilidad**

Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

##### **Artículo 153. Coeficiente de edificabilidad**

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



2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Índice de edificabilidad bruta. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.
- b) Índice de Edificabilidad Neta. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, se atenderá lo que dispone al respecto el Artículo 134.

5. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.

#### **Artículo 154. Aprovechamiento objetivo**

Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instru-

mentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

#### **Artículo 155. Aprovechamiento subjetivo**

Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrá incorporar a su patrimonio.

#### **Artículo 156. Aprovechamiento medio**

Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

#### **Artículo 157. Aprovechamiento preexistente**

Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

- a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.



Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

- b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

### **Sección 6ª Condiciones de volumen de las edificaciones.**

#### **Artículo 158. Definición**

1. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.
2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.
3. Se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 153.

#### **Artículo 159. Sólido capaz**

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

#### **Artículo 160. Volumen de la edificación**

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

#### **Artículo 161. Alturas medidas en el edificio**

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

#### **Artículo 162. Rasante**

Es la cota que determina la elevación de una alineación oficial en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

#### **Artículo 163. Cota de origen y referencia**

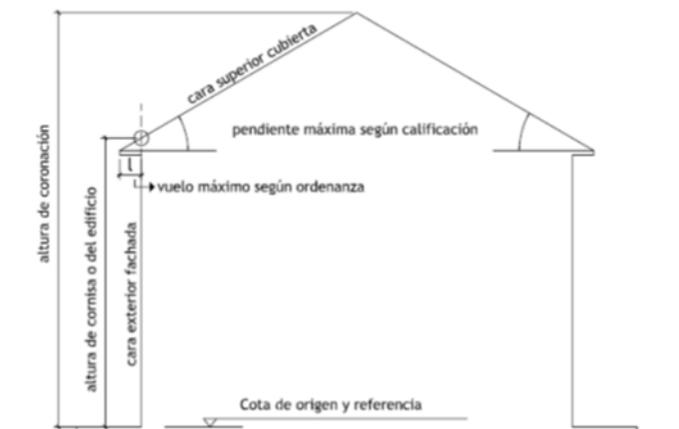
1. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea ésta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.
2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.
3. La altura  $h$  medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual o menor a la altura máxima permitida.



#### Artículo 164. Altura en unidades métricas

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

- Altura de cornisa o del edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.
- Altura de coronación: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.



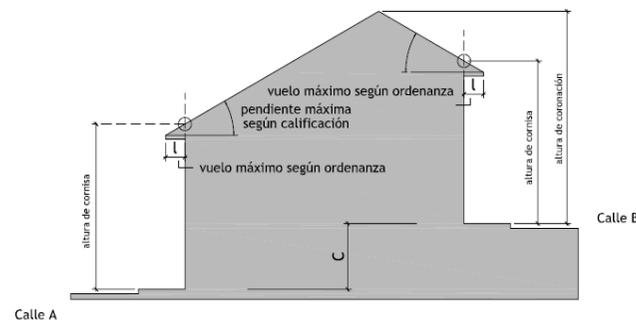
#### Artículo 165. Altura de número de plantas

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

#### Artículo 166. Criterios para la medición de alturas

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

- La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- En las parcelas de esquina en las que se produzca el encuentro de diferentes alturas reguladoras señaladas en los planos de ordenación, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud máxima de 10 m. medidos desde la esquina o, en edificios achaflanados, tomando esta distancia desde el final del chafalán. De dar a tres calles y ser la anchura del solar inferior a 20 m., esta distancia se reducirá a la mitad de la fachada de la calle intermedia.
- En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura de coronación correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.



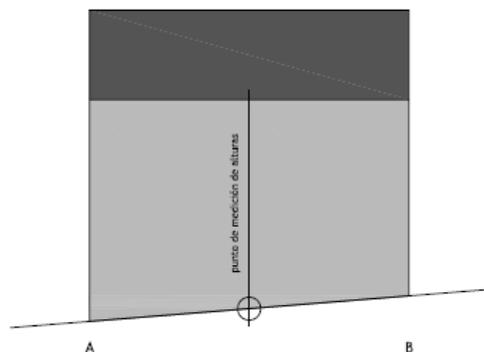
C: RASANTE CALLE B-CALLE A <altura de edificio CALLE A



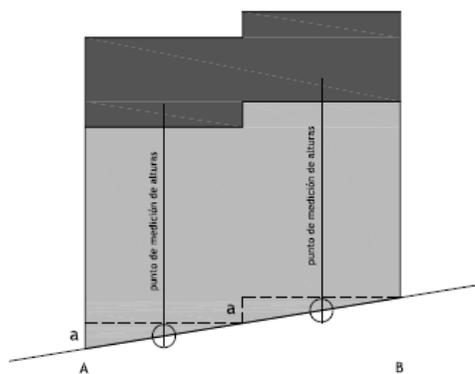
En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de cornisa, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.



- d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado c) anterior, cuando el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.
- e) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.



C: RASANTE B-A  $\leq$  1.50 m.



RASANTE B-A  $>$  1.50 m.  $a \leq$  1.50 m.

#### Artículo 167. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 168. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa

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

- a) Los faldones de cubierta, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente máxima de treinta grados sexagesimales ( $30^\circ$ ), que se trazarán de la forma siguiente (salvo que en las normas particulares se indique otra cosa):
  - Cuando exista alero o cornisa, los planos se trazarán por la arista superior de dichos elementos.
  - Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.
  - Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 3'50 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara supe-



rior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el Artículo 93 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de 3'50 metros sobre la altura de cornisa.
- c) Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.
- d) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.
- e) Los paneles de captación de energía solar.

2. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

3. Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

#### **Artículo 169. Tamaño del edificio**

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

Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.
- b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.
- c) Superficie construida por planta, definida según el Artículo 148 de estas Normas.

#### **Artículo 170. Altura de planta o de piso**

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

#### **Artículo 171. Altura libre de planta**

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

En el caso de edificaciones resultas con cerchas o similares, se entenderá hasta la cara inferior de dichos elementos estructurales.

#### **Artículo 172. Cota de planta de piso**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el Artículo 163 y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.



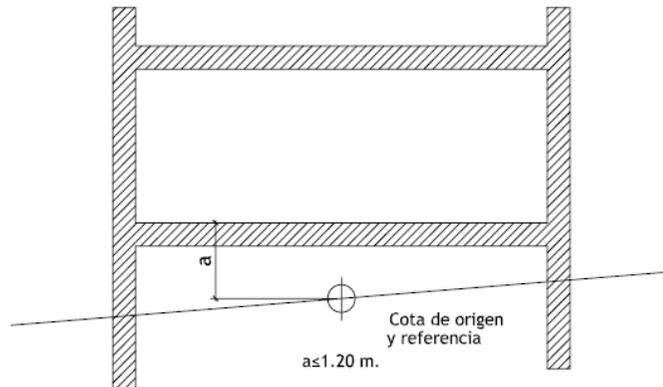
### Artículo 173. Planta

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

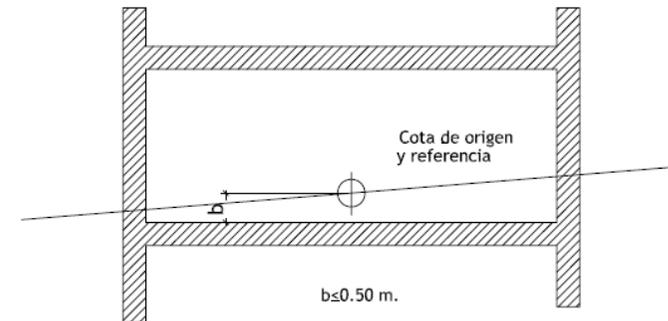
La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y cincuenta (50) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 4,20 metros.

PLANTA BAJA 1)



PLANTA BAJA 2)



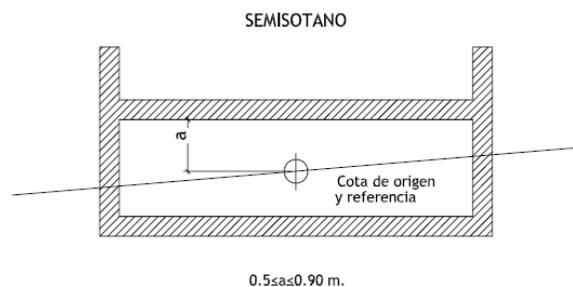
- b) Alta o Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- c) Bajo cubierta. Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. Quedan prohibidos los frontones de cubierta utilizables que sobresalgan de estos planos inclinados.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. Además, se deberá verificar en el caso de viviendas el cumplimiento del Artículo 93.

- d) Semisótano. Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta la cota de origen y



referencia es superior a cincuenta (50) centímetros e inferior a noventa (90) centímetros.



- e) Sótano. Es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja que no cumple las condiciones de semisótano.

La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2).

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

#### Artículo 174. Cuerpos volados

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

- Se entiende por balcón el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja y una anchura que comprenda un único vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.
- Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.
- Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando esté cerrado como máximo por dos de sus lados computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad.

2. No se permiten miradores ni cuerpos volados cerrados.

3. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación oficial exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	Vuelo Máximo
$c < 8$ m	0,35 m
$8 \text{ m} \leq c \leq 12$ m	0,50 m
$c > 12$ m	0,80 m

Además, dicho vuelo nunca podrá sobresalir de la acera sobre la que vuela.

4. En patios de manzana no se permitirán vuelos que superen el fondo máximo permitido según las condiciones particulares de las distintas calificaciones en suelo urbano.

5. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.



6. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

7. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:

- a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
- b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
- c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.
- d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
- e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.

8. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 166 de estas normas.

9. No se admitirán vuelos abiertos sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

10. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

11. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.
- b) Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.

#### **Artículo 175. Elementos salientes**

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

1. Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 3,50 m, sin vertido de aguas a vía pública, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm., y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el Artículo 214.

2. Cornisas y aleros: las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias; es decir, la línea de arranque de cubierta deberá estar situada en la cara superior de



forjado de la última planta. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 m. y máximo de 0,50 m. sin perjuicio de lo indicado en cada zona.

## **CAPITULO II HIGIENE Y CALIDAD.**

### **Sección 1ª Determinaciones generales**

#### **Artículo 176. Definición**

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

#### **Artículo 177. Aplicación**

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

#### **Artículo 178. Situación geográfica**

A los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) al municipio de Villarroya de la Sierra le corresponden las siguientes zonas:

Zona Climática (DB-HE1)	E1
Zona Climática (DB-HE4 y DB-HE5)	III
Eólica (DB-HS1)	A
Pluviométrica (DB-HS1)	IV
Zona térmica (DB-HS3)	Y
Intensidad Pluviométrica (DB-HS5)	90
Densidad de impacto de rayos (DB-SU8)	2,5



## **Sección 2ª Condiciones higiénicas de los locales**

### **Artículo 179. Local**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

### **Artículo 180. Local exterior**

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.
2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

### **Artículo 181. Pieza habitable**

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según Artículo 180, o contar con aberturas a patio según Artículo 185, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

### **Artículo 182. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

### **Artículo 183. Ventilación e iluminación de piezas habitables**

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

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>.

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

### **Artículo 184. Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales**

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de parcela, abierto o cerrado. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m<sup>2</sup>. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendaderos o terrazas comunes cubiertas.



2. En edificios de vivienda colectiva cuya altura de evacuación no sea superior a siete metros y medio (7'5) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

- a) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m<sup>2</sup>, y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.
- b) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m<sup>2</sup> de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m<sup>2</sup>, el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

### **Sección 3ª Condiciones higiénicas de las edificaciones.**

#### **Artículo 185. Patios**

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- a) Patio de parcela. Es aquél que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un patio mancomunado.
- b) Patio de manzana. Es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, y está delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da

las calles que delimitan la manzana. Tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que están situados en el perímetro de la parcela y cuentan con un frente abierto en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana, y será cerrado si está situado en el interior de la edificación.

4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

5. Los patios deberán ser accesibles desde, al menos, alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

#### **Artículo 186. Anchura de patios**

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.



#### **Artículo 187. Medición de la altura de los patios**

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

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor del 25% del perímetro del patio.

#### **Artículo 188. Dimensión de los patios de parcela cerrados**

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

- a) Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ( $H/6$ ), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/20$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros (2) y una superficie de seis (6) metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ( $H/5$ ), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/15$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
- c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del patio ( $H/3$ ), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/12$ ). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Se deberá cumplir en todo caso con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 189. Cota de pavimentación**

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

#### **Artículo 190. Patios mancomunados**

“Patio mancomunado” es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

#### **Artículo 191. Dimensiones de los patios de parcela abiertos**

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto ( $1/4$ ) de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual al frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y una vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.
- c) El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de cuatro (4) metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar



patio cerrado. En caso de ser la profundidad del patio menor de 4m., para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.

- d) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

## CAPITULO III DOTACIÓN DE SERVICIOS.

### Artículo 192. Definición y condiciones generales

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.
3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

### Artículo 193. Aplicación

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



### **Sección 1ª Dotaciones de servicios en las edificaciones.**

#### **Artículo 194. Ordenanzas y normas concernientes a la edificación**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la Edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

### **Sección 2ª Dotación de estacionamientos en las edificaciones**

#### **Artículo 195. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.
2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.
3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de

la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

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

#### **Artículo 196. Condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento**

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.
2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.
3. La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en estas normas.



#### **Artículo 197. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio**

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- b) Cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

b.1) En usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;

b.2) En edificios de uso residencial sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y

b.3) En edificios de uso residencial en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

#### **Artículo 198. Dimensiones de las plazas**

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,40 metros en toda la longitud de la plaza, permitiendo estrechamientos puntuales de hasta 2,20 metros de anchura en una longitud no superior a 40 cm. La longitud mínima de la plaza será de 4,75 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos setenta y cinco (275) centímetros. Si

existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

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

#### **Artículo 199. Situación de los estacionamientos y garajes**

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

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

#### **Artículo 200. Accesos a los estacionamientos y garajes**

1. El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

- Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
- De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afectación posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto las presentes normas. Los garajes con capacidad supe-



rior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura.

- De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- Acceso simple 3,50 metros.
- Acceso doble: 5,50 metros.

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

3. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

4. La salida del estacionamiento se realizará siempre de frente.

5. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada. La salida del

estacionamiento se hará obligatoriamente de frente, aunque no se pueda maniobrar en el interior del garaje.

6. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

7. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

8. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores monta-coches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

9. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

#### **Artículo 201. Pasillos de circulación**

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

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del



estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

#### **Artículo 202. Rampas y gálibos**

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16%) por ciento y las rampas en curva del doce (12%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobre-ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura interior será igual o superior a tres metros y medio (3,5) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El gálibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

#### **Artículo 203. Dotaciones exigibles según el uso**

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquélla:

<b>SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>PLAZAS POR VIVIENDA</b>
Menos de 90 m <sup>2</sup>	1,0
De 90 a 135 m <sup>2</sup>	1,5
Más de 135 m <sup>2</sup>	2,0

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

- Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.
- Hostelería:



Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos.

Los establecimientos de superficie comprendida entre cien (100) y cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además, deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

- c) Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados 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 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

- d) Uso de equipamientos y servicios: las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

- e) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado, autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de



enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.

- f) Usos sanitarios con alojamiento de personas: 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.
- g) Usos culturales abiertos al público como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.
- h) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

- i) Otros usos: Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se registrará por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

## CAPITULO IV SEGURIDAD.

### Artículo 204. Definición

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

Con carácter general se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA-9), así como al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

### Artículo 205. Aplicación

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

### Artículo 206. Acceso a las edificaciones

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

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo



de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios. Se cumplirá en todo caso el CTE DB SI 5.

#### **Artículo 207. Portal**

1. Acceso: los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre no será inferior a noventa (90) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos veinte (220) centímetros. En el caso de viviendas unifamiliares, la anchura libre podrá reducirse a 80 cm.

El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior, de ancho y altura mínimos 2,40 m, en el que podrá integrarse la puerta de acceso.

2. Ámbito interior: la planta del portal debe admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto con la puerta de acceso. La anchura mínima de los paramentos de comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras será de 1,5 m.

#### **Artículo 208. Circulación interior**

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

- a) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no

será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

- b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.



## CAPITULO V ESTÉTICAS

### Artículo 209. Contenido

1. Las condiciones estéticas de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

### Artículo 210. Consideraciones generales

1. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

2. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

3. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de

ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

4. No se admitirán reproducciones de estilo, ya sea antiguo o moderno, propio de otros lugares geográficos y regiones: costa montaña, etc.

5. Quedará a juicio del Órgano competente para la apreciación de si una edificación va a ajustarse o no a las anteriores condiciones, salvo que existe 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 con la legislación específica en la materia, será preceptivo el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

### Artículo 211. Volúmenes

1. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales junto a otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.), estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

2. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

### Artículo 212. Cubierta y aleros

1. Los aleros se realizarán constructivamente a base de materiales nobles y duraderos. Se pondrá especial cuidado en el diseño y composición del elemento constructivo, fundamentalmente en lo relativo a dimensiones y gruesos del elemento, evitando los



espesores equivalentes al del forjado. Sí se permitirán molduraciones y aligeramientos que le den valor ornamental.

2. Las cubiertas tendrán pendiente inferior al 40%. Los materiales de cobertura serán la teja curva del país o plan o mixta de tonos ocre o rojizos. Queda expresamente prohibido el uso de placas de fibrocemento y chapa metálica.

3. Todos los elementos que sobresalgan del faldón de cubierta formarán un conjunto con la totalidad de la misma en cuanto a tratamiento y diseño.

4. No se permiten los canalones ni bajantes vistas de PVC, pudiendo desaguar sobre la misma a nivel de planta baja si la calle tiene anchura mayor o igual a cuatro metros, debiendo estar protegida con elemento de fundición hasta una altura de 2.0 metros.

#### **Artículo 213. Diseño de fachadas**

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. Se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en nichos practicables, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

6. Los materiales serán en revoco de forma general, tonos ocre, blancos y tierras, con morteros de color o pinturas de exterior de alta calidad.

7. Los huecos de ventanas deberán de componerse en sentido vertical, debiendo predominar el macizo sobre los huecos en las fachadas.

8. Se prohíben los acabados brillantes de las carpinterías y colores que no se integren en el conjunto urbano.

#### **Artículo 214. Tratamiento de plantas bajas**

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm. de altura.

2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros de la rasante de la acera.

3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.



5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

#### **Artículo 215. Chimeneas y antenas**

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

#### **Artículo 216. Huecos en cubierta**

1. Podrán disponerse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias bajo la misma ocupando en su conjunto una superficie máxima del veinte (20%) por ciento de la superficie del faldón en el que se sitúen.

2. Las ventanas abiertas en el plano del faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
- c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

3. El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

4. Las buhardillas no se admiten en ningún tipo de edificio.

#### **Artículo 217. Medianerías**

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante queden al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre de uso público, deberán ser tratadas como fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.



3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Artículo 218. Conducciones expuestas a la vista**

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro.

#### **Artículo 219. Tendidos aéreos**

1. La instalación de tendidos aéreos de electricidad, telefonía u otras señales que utilicen regular y sistemáticamente los edificios como parte principal del soporte físico de su red de distribución, se regirá por lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Las empresas distribuidoras de electricidad, telefonía u otras señales, así como los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de transporte.

3. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores o distribuidores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados o de cualquier otra señal, salvo que afecten a los supuestos siguientes, en cuyo caso quedarán prohibidos los despliegues aéreos y por fachadas de cables:

- actuaciones sobre los bienes inmuebles incluidos con cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico

de este PGOU-S, o por cualquier otra normativa de carácter estatal o autonómico relativa a patrimonio histórico artístico.

4. Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

5. El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

#### **Artículo 220. Estructuras añadidas a las edificaciones**

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

#### **Artículo 221. Cerramientos y vallados**

1. Tanto los solares como otros terrenos que el Ayuntamiento considere oportuno deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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

3. Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.



#### **Artículo 222. Acondicionamiento de patios**

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

#### **Artículo 223. Protección del arbolado**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

## **CAPITULO VI CONDICIONES AMBIENTALES**

#### **Artículo 224. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

#### **Artículo 225. Aplicación**

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

#### **Artículo 226. Compatibilidad de actividades**

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.



#### Artículo 227. Lugares de observación de las condiciones

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

#### Artículo 228. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

#### Artículo 229. Ruidos

1. La normativa de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.

2. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

3. Se establecen los tres periodos temporales de evaluación diarios siguientes:

Periodo día (d): al periodo día le corresponden 12 horas;

Periodo tarde (e): al periodo tarde le corresponden 4 horas;

Periodo noche (n): al periodo noche le corresponden 8 horas.

4. Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde del 9.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.

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

#### Artículo 230. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Artículo 227. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

#### Artículo 231. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

#### Artículo 232. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las



personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentación sectorial de aplicación.

3. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de extracción de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm. sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

#### **Artículo 233. Contaminación de las aguas**

1. Para el presente artículo es de aplicación el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

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

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado

de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

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

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el



transporte de las aguas residuales.

- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

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

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

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

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



Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

7. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.

8. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

9. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca del Ebro establezca para los mismos.

10. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

11. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

12. Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.



## TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPITULO I VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 234. Definición

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

#### Artículo 235. Viales de titularidad privada

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.
3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

#### Artículo 236. Trazado en planta del viario

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 6 metros.
2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.
3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.
4. Se cumplirá en todo caso con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

#### Artículo 237. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales



mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (150) centímetros.

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

- a) Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
- c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

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

### **Artículo 238. Pavimentación de las vías públicas**

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

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

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

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

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

- a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.
- b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.
- c) Rigolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.
- d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados para explanadas tipo E1.



	Explanada	Sub-base	Firme
<b>Espacios para peatones (aceras, plazas,...)</b>			4 cm 15 cm
<b>Zonas mixtas para peatones y vehículos.</b>	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	Pavimento a definir 20 cm
<b>Zona Urbana</b>	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	4 cm Riego de adherencia 5 cm Riego de adherencia 20 cm
<b>Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público</b>	E1 95% PM	25 cm Zahorra ZA-25	5 cm Riego de adherencia 7 cm Riego de adherencia 20 cm

Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos:

- Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón estampado,...
- o para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico,...)

que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

#### **Artículo 239. Condiciones generales de las obras de urbanización**

##### Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la Poligonación Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

##### Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, aparte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 cm. El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,10 m. de diámetro, siendo las tapas metálicas de un diámetro mínimo de 0,60 m. Cada paso de registro de llaves de paso tendrá un desagüe conectado a la red de alcantarillado de 40 mm. de diámetro. Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle una arqueta mínima de 30x30 cm. con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso individual del edificio.



2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas del Ebro. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el Artículo 233 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

La pendiente mínima de las tuberías generales será de 5 por 1.000, salvo excepciones justificadas.

El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,10 m. de diámetro, y contarán con escaleras metálicas cada 25 cm. para llegar al fondo de los mismos. La distancia entre dos pozos será de 40 m., salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de 60 cm.

Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose al menos uno cada 30 m. de distancia.

En los nuevos terrenos a urbanizar, las ampliaciones que se produzcan en la red de saneamiento deberán conectarse con la red de saneamiento municipal, es decir, todos los vertidos deberán conectarse con la red de saneamiento para su posterior desagüe a la depuradora.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de

Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el BOA el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450  $\text{m}^3$  por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80  $\text{m}^3$  por metro cuadrado de uso industrial, o 150  $\text{m}^3$  por habitante o equivalente.

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

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable.

No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo.

Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales; en este caso se ejecutarán preferentemente subterráneos.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión,



admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. También será válida la tecnología LED y cualquier otra que suponga una mayor eficiencia energética. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público:

<b>Iluminación media horizontal</b>	<b>Zona Urbana</b>	30 lux
	<b>Zona Residencial Unifamiliar</b>	15 lux
	<b>Zona verde</b>	15 lux
	<b>Zona Industrial</b>	25 lux
	<b>Vial principal</b>	30 lux
<b>Uniformidad global de la calzada</b>		≥ 0,4
<b>Uniformidad longitudinal del carril de circulación</b>	<b>Vial normal</b>	≥ 0,5
	<b>Vial principal</b>	≥ 0,7

5. Viarío. Sus características se ajustarán a lo previsto en el presente Capítulo.

6. Zonas verdes. Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

- Preservar el arbolado existente.
- Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).
- Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada.

Se describen sus características en el Capítulo siguiente.

7. Red de riego. La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

8. Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

- La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.
- No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.
- Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.
- Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

	<b>Red</b>	<b>Accesorios</b>
<b>Tramo de conexión</b>	PEAD PE100 PN16	Latón
<b>Red primaria</b>	PEAD PE100 PN16	Latón
<b>Red secundaria</b>	<b>Bocas de riego</b>	PEBD PE40 PN10
	<b>Red de distribución</b>	PEBD PE40 PN6 Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

- Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.



- b) Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.
- c) Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.

c.1) Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

c.2) Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

9. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

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



## CAPITULO II ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

### Artículo 240. Definición y clases

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

**A) Zonas verdes.** Los espacios que se destinan a:

- a) *Parque suburbano.* Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.
- b) *Parque urbano.* Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- c) *Parque deportivo.* Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

**B) Otros espacios libres.** Cuando se destinan a:

- d) *Jardín.* Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- e) *Área ajardinada.* Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal

destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

### Artículo 241. Parque suburbano

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.

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

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

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

### Artículo 242. Parques urbanos extensivos y lineales

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización. Podrán ser extensivos o lineales.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.



3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

#### **Artículo 243. Parques deportivos**

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

#### **Artículo 244. Jardines**

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con

cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

#### **Artículo 245. Áreas ajardinadas**

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



---

## CAPITULO III SERVICIOS URBANOS

---

### **Artículo 246. Desarrollo de los servicios**

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

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

### **Artículo 247. Ejecución de los servicios**

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





## TITULO V CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

### CAPITULO I RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Sección 1ª Determinaciones generales

##### **Artículo 248. Definición y delimitación**

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU-S.
2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU-S, de acuerdo con el artículo 12 de la LUA-14, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:
  - a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
  - b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU-S establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos

establecidos en el apartado anterior.

- c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

##### **Artículo 249. Contenido y categorías**

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:
2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.
3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.
4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente PGOU-S.  
  
Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU-S, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.
5. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU-S establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente Título.
6. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:
  - Residencial: Casco antiguo (R1)



- Residencial Extensión de Casco (R2)
- Residencial: Con tolerancia agrícola (R3)
- Industrial
- Equipamiento
- Espacio libre de uso público
- Servicios urbanos
- Sistema general viario

#### **Artículo 250. Régimen urbanístico de la propiedad**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

#### **Artículo 251. Deberes legales de los propietarios**

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios desti-

nados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### **Artículo 252. Facultades urbanísticas de la propiedad**

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU-S, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el Art. 29 de la LUA-14, se podrá obtener autorización municipal para usos y obras de carácter provisional que se prevén en el punto 4 de dicho artículo.

#### **Artículo 253. Límite de suelo urbano**

La nueva edificación que se ubique en parcelas situadas en el límite del suelo urbano con el suelo no urbanizable deberá retranquear todas sus plantas un mínimo de 3 m. respecto a dicho límite.



#### **Artículo 254. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano**

En los capítulos siguiente del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

## **CAPITULO II ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (R1)**

#### **Artículo 255. Ámbito y características**

1. Corresponde al ámbito que forma el casco antiguo del núcleo urbano de Villarroya de la Sierra. Pertenecen al ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación.
2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda unifamiliar, del tipo rural, entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en toda la manzana, de hasta tres plantas con posibilidad de aprovechamiento de la bajocubierta y con existencia de espacios libres en interiores de las manzanas.
3. Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar o colectiva.

#### **Artículo 256. Aplicación**

Las condiciones particulares de la zona de Casco Antiguo son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del Artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

#### **Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación**

#### **Artículo 257. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el Artículo 24 al Artículo 26 de estas Normas.



#### **Artículo 258. Limitaciones de posición**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

##### **1. Posición respecto de la alineación oficial exterior**

La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo en todo caso obligado la construcción de un vallado sobre dicha alineación. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

##### **2. Separación de linderos**

- a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres y medianeras vistas o recayentes a edificios singulares exentos o cuando se trate de un tramo de vial consolidado con edificaciones exentas. La edificación en planta baja se puede adosar en todo su contorno.
- b) Se admiten los patios de parcela. Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.
- c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio con al menos tres (3) metros.

#### **Artículo 259. Fondo máximo edificable**

El fondo edificable máximo en plantas por encima de la baja será de quince (15) metros, medidos en paralelo a la alineación de vial o de fachada.

#### **Artículo 260. Condiciones de parcela**

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones. Se intentará mantener el parcelario existente y no se permitirán agregaciones que obtengan fachadas continuas o de composición uniforme superiores a 15 metros lineales en la misma calle.
2. Para las modificaciones de estructura parcelaria que supongan división o segregación de la misma, será preciso obtener Licencia de Parcelación.
3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
  - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - c) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
4. Se autorizan las construcciones en parcelas de inferior tamaño existentes y anteriores al Plan, siempre que se cumplan las condiciones de posición que se establecen en las Normas y que la parcela permita desarrollar la vivienda mínima.
5. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie final supere el 30% de la superficie de la manzana requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 261. Ocupación**

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de parcela siguientes:

- Plantas bajo rasante y baja: cien por cien (100%).



- En el resto de plantas, el resultante del fondo máximo y de las restantes limitaciones de posición.

#### Artículo 262. Edificabilidad

1. Según condiciones de ocupación, alturas y fondos máximos.

#### Artículo 263. Altura de plantas

1. La altura mínima de plantas, de suelo a suelo, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

2. Cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos cincuenta (50) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, excepto en el caso de que se trate de viviendas unifamiliares, en el que dicha cota podrá reducirse hasta quince (15) centímetros.

3. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

#### Artículo 264. Altura de la edificación

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

- La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).
- Las alturas máximas de cornisa y de coronación se limitarán a los valores indicados en el cuadro siguiente, medidas según lo establecido en el Artículo 166.

Altura en número de plantas	3+AC
Altura máxima de cornisa	10,00

Altura máxima de coronación	13,50
-----------------------------	-------

2. La altura de coronación no podrá exceder en todo caso en más de tres metros y medio (3,5 m.) metros la altura de cornisa de la edificación.

3. En las edificaciones con fachada a C/ Gasca, se podrá llegar a tres plantas y media más bajo-cubierta, alcanzando una altura de fachada de 11.40 m. (En zonas grafiadas en planos de ordenación).

#### Artículo 265. Salientes y vuelos

1. Se permitirán exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo este último obligatorio; no se permitirán cuerpos cerrados o miradores de ningún tipo. Los vuelos arrancarán a una altura mínima de la rasante de la calle de 3.00 metros y se separarán de la medianera, al menos, una distancia igual al vuelo. Las barandillas sobre los vuelos serán de hierro y con diseño y composición sencillas, según la manera tradicional

2. Sólo se permiten balcones del tipo de los tradicionales, cuyo saliente máximo será el establecido en el Artículo 174. Estos balcones no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de fachada en cada planta.

3. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 m. y máximo de 0,80 m.

#### Artículo 266. Fachadas

1. Se compondrán mediante la superposición de cuerpos horizontales característicos y sus huecos (ventanas y balcones) de proporción vertical, dispuestos siguiendo una cierta simetría que genere una composición modular clara y simple, incluyendo la planta baja, y donde predomine el macizo sobre el hueco. El material será ladrillo o revoco, acabado con pinturas en tonos tradicionales, (ocres, rojizos, blancos, apastelados, etc...) Se prohíbe expresamente el empleo de ladrillos cara vista vidriados,



blancos, bicolors o de colores oscuros, los ladrillos huecos vistos, el bloque visto de hormigón y la imitación de materiales nobles, falsos chapados, plásticos, aplacados ostentosos o de mampostería no naturales, etc... Las pinturas serán en colores tradicionales. Nunca podrá dejarse la fachada sin material de acabado.

2. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos o cornisas u otros volúmenes secundarios con la introducción de un segundo material.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto segundo podrán emplearse la madera, piedra natural y hormigones tratados "in situ" o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas o texturas de otros materiales.

#### **Artículo 267. Huecos y Carpinterías**

1. Las carpinterías se adaptarán en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales. El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada, PVC o aluminio, terminados con texturas mate y en colores tradicionales.

2. Los huecos serán adintelados, con o sin molduras, salvo en la planta de remate del edificio, donde se podrá construir una galería de arquillos bajo el alero. Predominará la componente vertical, salvo en la última planta y en la falsa, que podrán ser cuadradas. La distancia del hueco a la medianera será, al menos, igual a la mitad del ancho del mismo. Se prohíbe la construcción de arcos nuevos en planta baja, aunque será obligatoria la recuperación de los existentes.

#### **Artículo 268. Cubiertas**

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. La pendiente máxima será del 33%. Se admite además

cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

2. El material de cubierta será obligatoriamente teja cerámica árabe de color y textura similar a la existente, aunque también se admite el uso de teja mixta de tonos rojizos, prohibiéndose cualquier otro material.

3. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

4. Por encima de la cubierta no podrán sobresalir torreones ni casetones de ascensor u otras instalaciones.

5. Se permite la construcción de solanares siempre por debajo de la altura máxima permitida, abiertos por uno o dos de sus lados, pudiendo constituir espacios habitables.

#### **Sección 2ª Condiciones de uso**

##### **Artículo 269. Uso global**

Residencial.

##### **Artículo 270. Usos compatibles.**

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:



a) Comercio:

- Se admite el uso comercial en situación 2ª en planta baja. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
- El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3ª, 4ª o 5ª, siempre con acceso exclusivo.

b) *Hotelero*: Se admite en las siguientes condiciones:

- En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación 2ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación 3ª y 4ª: en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
- En situación 5ª: con las limitaciones según el Artículo 103.

c) *Residencia comunitaria*: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

d) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Servicios de administración y oficinas: en situación 2ª en plantas baja y primera, y en situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
- Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1ª.

e) *Recreativo*: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:

- En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

2. Usos productivos:

a) *Taller artesano*: Se admite en situación 2ª en planta baja, y 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

b) *Taller de automoción*: Se admiten en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

3. Usos dotacionales:

a) *Viarío aparcamiento*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.
- Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.
- Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 5ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.



b) *Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación, excepto en el caso de tanatorios, que sólo se permitirán en situación 3ª, 4ª y 5ª.

#### **Artículo 271. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

## **CAPITULO III ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL EXTENSIÓN DE CASCO (R2)**

### **Artículo 272. Ámbito y características**

1. Comprende las manzanas situadas alrededor del casco antiguo de Villarroya de la Sierra, tratándose generalmente de terrenos total o parcialmente ocupados por la edificación. Pertenecen al ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación.

2. Se prevé la existencia de dos grados

-Grado 1: En esta zona están contemplados los suelos adyacentes a las principales vías de comunicación del municipio, como son la carretera nacional Sagunto-Burgos N-234 y la Avenida de la Cooperativa, terrenos con edificación ya consolidada procedente en su mayor parte de la mitad del SXX.

-Grado 2: Corresponde a terrenos limítrofes, que por un lado corresponden a zonas de Suelo Urbano ya existentes en el planeamiento anterior y que ha comenzado a ser ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y por otro corresponden a ampliaciones de suelo urbano.

3. La tipología se caracteriza por una ordenación con edificios aislados o agrupados entre medianeras, según el grado, de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción de suelo ajardinado, con uso de vivienda unifamiliar o colectiva.

-Grado 1: El tipo de ordenación consiste en edificios entre medianerías, cuya línea de fachada a la calle coincide con la alineación del vial formando manzanas cerradas en torno a un espacio libre interior o patio de manzana.



-Grado 2: El tipo de edificación consiste en edificios aislados o pareados, cuya fachada coincida con la alineación del vial o se retranquee disponiéndose libremente en la parcela.

4. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de extensión son los siguientes:

Grado 1:

- a) Vivienda unifamiliar en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.
- b) Vivienda colectiva con o sin espacios libres mancomunados.

Grado 2:

- c) Vivienda unifamiliar aislada o pareada
- d) Vivienda unifamiliar en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.
- e) Vivienda unifamiliar pareada.
- f) Vivienda colectiva con o sin espacios libres mancomunados.

#### **Artículo 273. Aplicación**

Las condiciones particulares de la zona de extensión son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del Artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

#### **Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación**

##### **Artículo 274. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 24 al Artículo 26 de estas Normas.

##### **Artículo 275. Limitaciones de posición**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial:

-Grado 1:

- a) Con carácter general las alineaciones definidas tienen el carácter de obligatorias.

-Grado 2:

- b) La edificación guardará respecto de la alineación oficial una distancia igual o superior a tres (3) metros, entre el plano de la fachada y el límite de la parcela.
- c) La edificación podrá situarse sin embargo sobre la alineación oficial cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, o bien cuando por la propia estructura parcelaria resulte conveniente tal posición siendo necesaria en este caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2. Separación de linderos:

-Grado 1: La edificación se podrá adosar a linderos.

-Grado 2:

- a) La separación de la edificación a los linderos de parcela será igual o superior a



dos (2) metros.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

b.1) Que se trate de Edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.

b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

b.3) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

### 3. Separación entre edificios

-Grado 1: No aplica.

-Grado 2: La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a un tercio de su altura de fachada (H/3), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de tres (3) metros.

### Artículo 276. Condiciones de parcela

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, segregaciones de parcela y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:

- Vivienda unifamiliar en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados, con un lindero frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a cinco metros y medio (5,50)
- Vivienda unifamiliar aislada o pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con lindero frontal de dimensión igual o mayor de diez (10) metros.
- Vivienda colectiva: cuatrocientos metros, con lindero frontal igual o mayor a doce (12) metros.
- Vivienda unifamiliar entre medianeras: cien metros cuadrados de superficie (100) y una longitud de fachada superior a 7 metros.

b) Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan cuando sean colindantes con otras ya edificadas. Si las colindantes no estuvieran edificadas, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

c) Las dimensiones de la parcela permitirán en todo caso cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

### Artículo 277. Ocupación

Grado 1:

1. Según fondo máximo (15 m) para usos residenciales.
2. En usos no residenciales, se permitirá el 100% de la parcela.

Grado 2:

1. Según condiciones de posición en la parcela y máximo del 60%.



#### **Artículo 278. Edificabilidad**

-Grado 1:

Según condiciones de ocupación, altura y fondos máximos.

-Grado 2:

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en 60 centímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).
2. El cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones se atenderá a lo que dispone al respecto el Artículo 134.

#### **Artículo 279. Altura de plantas**

1. Vivienda unifamiliar en todos sus tipos: La altura mínima de plantas será de trescientos (300) centímetros en baja y alzadas.
2. En aquellas edificaciones cuya fachada coincida con la alineación oficial, cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos quince (15) centímetros sobre la cota de referencia de la acera.

#### **Artículo 280. Altura de la edificación**

-Grado 1:

La altura máxima en número de plantas será de tres y planta bajo cubierta (B+2+BC), alcanzando una altura de fachada de 9.60 m.

En las edificaciones con fachada a C/ Gasca, se podrá llegar a tres plantas y media más bajo-cubierta, alcanzando una altura de fachada de 11.40 m. (En zonas grafiadas en planos de ordenación).

-Grado 2:

1. La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2) en el caso de vivienda colectiva, con la altura máxima de cornisa será de diez metros (10 m.).

2. La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5 m.) metros la altura de cornisa de la edificación.

#### **Artículo 281. Cerramientos y vallados**

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

#### **Artículo 282. Salientes y vuelos**

1. Se permiten salientes y vuelos sobre la alineación exterior según las condiciones establecidas en el Artículo 175.
2. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en el Artículo 275.

#### **Artículo 283. Fachadas**

1. El material predominante a utilizar en fachadas será ladrillo o revoco, acabado con pinturas en tonos tradicionales, (ocres, rojizos, blancos, apastelados). Se prohíbe el uso de ladrillos cara vista blancos, bicolors o de colores oscuros, los ladrillos huecos vistos y la imitación de materiales nobles, falsos chapados, plásticos, aplacados ostentosos o de mampostería no naturales, etc...Las pinturas serán en colores tradicionales. Nunca podrá dejarse la fachada sin material de acabado.

2. Se cuidará que las formas, dimensiones y materiales de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los existentes.



#### Artículo 284. Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a dos aguas
- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a un agua o plana en volúmenes secundarios de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros o cubiertas de planta baja.

2. Los materiales de cubierta se ceñirán preferentemente a los tradicionalmente empleados en el municipio: teja cerámica. Se admite también la teja mixta de tonos ocres o rojizos. El porcentaje de la cubierta será máxima del 33%

3. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

#### Sección 2ª Compatibilidad y localización de los usos no característicos

##### Artículo 285. Uso global

Residencial unifamiliar.

##### Artículo 286. Usos compatibles

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

a) Comercio:

- Se admite en situación 2ª en planta baja Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
- El uso de velatorio se admite únicamente en situación 3ª, 4ª o 5ª, siempre con acceso exclusivo.

b) *Hotelero*: Se admite en las siguientes condiciones:

- En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
- En situación 2ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
- En situación 3ª y 4ª: en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
- En situación 5ª: con las limitaciones según el Artículo 104.

c) *Residencia comunitaria*: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

d) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Servicios de administración y oficinas: en situación 2ª en plantas baja y primera, y en situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
- Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1ª.

e) *Recreativo*: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:



- En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
- En situación 3ª, 4ª y 5ª sin más limitaciones que las derivadas de la normativa vigente en materia de espectáculos públicos.

## 2. Usos productivos:

- a) *Taller y almacén agropecuario*: Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso residencial, así como el almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, bien en situación 4ª y 5ª o en situación 2ª si está vinculado a edificio del mismo titular.
- b) *Taller artesano*: Se admite en situación 2ª en planta baja, y 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.
- c) *Taller de automoción*: Se admiten en situación 2ª en planta baja, 3ª, 4ª y 5ª.

## 3. Usos dotacionales:

- a) *Viarío aparcamiento*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:
  - Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.
  - Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.

- Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 5ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.

b) *Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación, excepto en el caso de tanatorios, que solamente se admitirán en situación 3ª, 4ª y 5ª.

### **Artículo 287. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



## CAPITULO IV ORDENANZAS DE LA ZONA DE RESIDENCIAL CON TOLERANCIA AGRÍCOLA (R3)

### Artículo 288. **Ámbito y características**

1. Esta área conforma un anillo de edificación en torno a la zona Norte del casco histórico, hacia una zona de pequeñas colinas o cerros que configuran una orografía muy irregular y de difícil acceso y por otro, una franja de terreno, que se desarrolla hacia el Sureste, entorno a una vía de tráfico con fácil acceso desde la calle Gasca, seguramente es la primera zona que se desarrolló extramuros con una edificación muy similar a la que se encontraba al interior de la muralla, aunque de menor altura. En gran parte de los casos se trata de edificaciones de una sola planta que en el momento de su construcción servirían para el alojamiento de personas y de animales y para el almacenaje, a modo de pequeños graneros.

Algunas de estas viviendas han sido sustituidas o ampliadas por viviendas de mayor altura, aunque en su mayoría han prevalecido la tipología y los usos primitivos, configurándose un paisaje de pequeñas edificaciones, de factura poco cuidada y generalmente muy deterioradas, usadas como cobertizos para guardar vehículos agrícolas y pequeños almacenes.

2. El tipo de ordenación consiste en edificios entre medianeras, cuya línea de fachada a la calle coincide con la alineación del vial formando manzanas cerradas en torno a un espacio libre interior o patio de manzana de forma anárquica y desigual. En general se trata de edificios de poca altura, una o dos plantas.

3. Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto son los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar aislada o pareada
- b) Vivienda unifamiliar en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.

- c) Vivienda unifamiliar pareada.
- d) Almacenes no calificados en el R:A:M:I:N:P, compatibles con la vivienda, en planta baja de la misma o en edificio independiente.

### Artículo 289. **Aplicación**

Las condiciones particulares de la zona de extensión son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del Artículo 24 salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

### **Sección 2ª Condiciones de la nueva edificación**

#### **Artículo 290. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 24 al Artículo 26 de estas Normas.

#### **Artículo 291. Limitaciones de posición**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación oficial:

-Con carácter general las alineaciones definidas tienen el carácter de obligatorias. Así, podrán admitirse retranqueos de hasta 3 metros en planta baja a modo de porches.

-La longitud mínima del frente de parcela será 3 metros.



## 2. Separación de linderos:

La edificación se podrá adosar a linderos.

## 3. Separación entre edificios

No aplica.

### **Artículo 292. Condiciones de parcela**

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones, segregaciones de parcela y en edificaciones de nueva planta o en cambios de uso de las existentes, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a 40 m<sup>2</sup>;
- b) Las dimensiones de la parcela permitirán en todo caso cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

### **Artículo 293. Ocupación**

1. Según fondo máximo (15 m) para usos residenciales.
2. En usos no residenciales, se permitirá el 100% de la parcela.

### **Artículo 294. Edificabilidad**

Según condiciones de ocupación, altura y fondos máximos.

### **Artículo 295. Altura de la edificación.**

1. La altura de fachada máxima será de 7.00 metros, y un número de plantas de dos, ( B+1). Solo se autoriza el aprovechamiento del bajocubierta para uso vividero en las edificaciones con fachada a calle Gasca, en los términos regulados en las presentes normas. En el resto no se autoriza la bajocubierta.

2. En aquellas edificaciones cuya fachada coincida con la alineación oficial, cuando se proyecten usos residenciales en planta baja, su suelo deberá estar a una cota de al menos quince (15) centímetros sobre la cota de referencia de la acera.

### **Artículo 296. Cerramientos y vallados**

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provistos, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

### **Artículo 297. Salientes y vuelos**

1. Se permiten salientes y vuelos sobre la alineación exterior según las condiciones establecidas en el Artículo 175.
2. En el interior de la parcela su diseño es libre, no estableciéndose dimensiones máximas para ellos siempre que no rebasen las limitaciones de posición establecidas en el Artículo 275.

### **Artículo 298. Fachadas**

1. El material predominante a utilizar en fachadas será ladrillo o revoco, acabado con pinturas en tonos tradicionales, (ocres, rojizos, blancos, apastelados). Se prohíbe el uso de ladrillos cara vista blancos, bicolors o de colores oscuros, los ladrillos huecos vistos y la imitación de materiales nobles, falsos chapados, plásticos, aplacados ostentosos o de mampostería no naturales, etc...Las pinturas serán en colores tradicionales. Nunca podrá dejarse la fachada sin material de acabado.
2. Se cuidará que las formas, dimensiones y materiales de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los existentes.



### Artículo 299. Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a dos aguas
- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a un agua o plana en volúmenes secundarios de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros o cubiertas de planta baja.

2. Los materiales de cubierta se ceñirán preferentemente a los tradicionalmente empleados en el municipio: teja cerámica. Se admite también la teja mixta de tonos ocres o rojizos. El porcentaje de la cubierta será máxima del 33%

3. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

### Sección 3ª Compatibilidad y localización de los usos no característicos

#### Artículo 300. Uso global

Residencial unifamiliar y Almacenes no calificados en el R:A:M:I:N:P, compatibles con la vivienda, en planta baja o en edificio independiente.

#### Artículo 301. Usos compatibles

La relación de usos compatibles que se señalan a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

a) Comercio:

- Se admite en situación 2ª en planta baja Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.

b) *Oficinas*: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

- Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1ª.

2. Usos productivos:

a) *Taller y almacén agropecuario*: Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso residencial, así como el almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, bien en situación 4ª y 5ª o en situación 2ª si está vinculado a edificio del mismo titular.

b) *Taller artesano*: Se admite en situación 2ª en planta baja, y 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

c) *Taller de automoción*: Se admiten en situación 2ª en planta baja, 3ª, 4ª y 5ª.

3. Usos dotacionales:

a) *Viarío aparcamiento*: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a seis (6) metros.
- Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.



## CAPITULO V ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

### Artículo 302. Ámbito y características

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a industrial señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación, correspondiente a terrenos situados junto a la CN-234 en el acceso a la localidad desde Calatayud y el tramo final de la Avenida de la Cooperativa con el límite del suelo urbano.

La tipología de la edificación serán naves industriales con edificios adosados o separados para oficinas y vivienda del guarda.

### Artículo 303. Aplicación

1. Las condiciones particulares de la zona de industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

### Artículo 304. Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.

### Artículo 305. Condiciones de la edificación sobre parcela neta

1. La edificación podrá disponerse libremente en la parcela. En el caso de producirse retranqueos sobre la alineación del vial, el espacio libre quedará limitado por un cerramiento adecuado sobre la alineación oficial que podría suprimirse si dicho espacio se destina a facilitar operaciones de carga y descarga de vehículos pesados,

pero nunca si se utiliza como lugar de almacenamiento. Si este espacio quedara abierto hacia la vía pública deberá pavimentarse de forma adecuada.

2. -La ocupación máxima de la parcela neta será del 70% en todas sus plantas.

3. La edificabilidad máxima será de 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

4. La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> y 12 metros de fachada.

5. La altura máxima será de 12 metros (B+1), medidas desde el plano de rasante, salvo para elementos singulares o funcionales. En las zonas de oficinas podrán construirse tres plantas (B+2), con limitación de altura de 12 m.

6. Se destinará una superficie mínima para aparcamientos en cada parcela del 10% de la superficie en planta destinada a la actividad industrial propiamente dicha. Se reservará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup> de uso industrial.

7. La vivienda del guarda contará con una edificabilidad máxima de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta, con un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos, con altura máxima de 6 metros y dos plantas (B+1), pudiéndose construir una vivienda por industria únicamente, aunque esta ocupe más de una parcela.

### Artículo 306. Usos permitidos

1. Uso global:

- a) Talleres, almacenes e industrias destinadas a todo tipo de actividades industriales o asimiladas, con excepción de aquellas cuya insalubridad, aún con medidas correctoras no pueda ser compatible con la proximidad de otras actividades y la ubicación residencial más próxima.
- b) Las industrias ya existentes se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en el momento actual.



### **Artículo 307. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos todos los no contemplados en el apartado anterior, salvo oficinas y vivienda para el guarda.

## **CAPITULO VI ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS**

### **Artículo 308. Ámbito y características**

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

### **Artículo 309. Aplicación**

1. Las condiciones particulares de la zona de equipamientos son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 26.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

### **Artículo 310. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.

### **Artículo 311. Condiciones de la nueva edificación**

1. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta, pudiendo establecer configuraciones de edificabilidad, ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o

mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

### **Artículo 312. Compatibilidad de usos**

1. Uso residencial:

a) Se admite la *vivienda* del encargado o vigilante del edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

2. Usos terciarios. Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

3. Usos dotacionales:

a) *Viarío aparcamiento*: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

b) *Servicios urbanos*: se admiten sin limitación.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos incluidos en el Artículo 117.

### **Artículo 313. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

### **Artículo 314. Modificaciones dotacionales**

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 87 de la LUA-14.



## CAPITULO VII ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

### Artículo 315. **Ámbito y características**

El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

Pertenece a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

### Artículo 316. **Aplicación**

Las condiciones particulares de los Espacios Libres de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

### Artículo 317. **Obras admitidas**

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.

### Artículo 318. **Condiciones de la nueva edificación**

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación máxima: la edificación no podrá superar una ocupación del 10 %.
- Altura de cornisa de la edificación: la altura máxima será de Baja +1, con una altura máxima de cornisa de 7 m.

- Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artículo 319. **Compatibilidad de usos**

1. Usos terciarios:

- a) *Servicios de la Administración*: Se admite en situación 3ª o 5ª, sin limitación.
- b) *Recreativo*: Se admiten en situación 3ª o 5ª.

2. Usos dotacionales:

- a) *Infraestructura viaria*: Se admite el uso como vía pública del espacio libre exclusivamente para el acceso peatonal a las parcelas en contacto con aquél.

El uso de los locales que únicamente tengan acceso de esta manera estará condicionado a efectuar las tareas de carga y descarga desde la vía pública rodada más próxima.

- b) *Servicios urbanos*: Se admiten sin limitación.

3. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos deportivos sin limitación.

### Artículo 320. **Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



---

## CAPITULO VIII ORDENANZAS DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS

---

### **Artículo 321. Ámbito y características**

El uso fundamental de esta zona es el destinado a la prestación de servicios urbanísticos de los núcleos urbanos.

Pertenece a este ámbito las áreas señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

### **Artículo 322. Aplicación**

Las condiciones particulares de la Zona de Servicios Urbanos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

### **Artículo 323. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación**

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 24 a Artículo 26 de estas Normas.
2. Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.
3. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

### **Artículo 324. Compatibilidad de usos**

Únicamente se permitirán aquellos usos y actividades sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.



---

## CAPITULO IX ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL VIARIO

---

### Artículo 325. **Ámbito y características**

Toda actuación que afecte al Sistema General Viario requerirá un proyecto de obras, de urbanización o Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en estas normas.

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.

---

## CAPITULO X CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

---

### Artículo 326. **Ámbito y características**

Son suelos que el PGOU-S ordena pormenorizadamente.

### Artículo 327. **Régimen urbanístico**

1. Hasta tanto no se desarrollen, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

### Artículo 328. **Fichas de unidades de ejecución.**

El PGOU-S de Villarroya de la Sierra prevé tres unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado (UE-1, UE-2 y UE-3), las cuales se ordenan detalladamente. El documento Fichas de ordenación recoge las condiciones urbanísticas de las mismas.



## TITULO VI CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 329. Definición y clases del suelo no urbanizable

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, se califica como especial (SNU-E) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

- SNU-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.

- SNU-E/EC.- Suelo No Urbanizable Especial de Patrimonio Cultural.
- SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales y complementarias.

3. Se clasifican como suelo no urbanizable genérico (SNU-G) aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

En el PGOU-S es de aplicación la Zona de Borde establecida en el art. 289 de la LUA-14.

La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano, clasificada en este caso como suelo no urbanizable genérico y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en el municipio de Villarroya de la Sierra.

4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

#### Artículo 330. Régimen urbanístico

1. Conforme al artículo 28 de la LUA-14, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.



2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

#### **Artículo 331. Superposición de protecciones**

1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

#### **Artículo 332. Parcelaciones rústicas**

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar

naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

#### **Artículo 333. Condiciones de las parcelas**

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, que en el término municipal de Villarroya de la Sierra es de dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> en el suelo de regadío y de quince mil (15.000) m<sup>2</sup> en suelo de secano, siendo dichas superficies las unidades mínimas de cultivo previstas en la Orden de 27 de mayo de 1958.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.



c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

4. Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexigencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

7. Conforme a lo establecido en el Artículo 343 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la

constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

8. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

9. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

#### **Artículo 334. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable**

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su inexigencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.



4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

## CAPITULO II CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 335. Clasificación de los usos

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Usos productivos rústicos: Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Uso de cultivo.
- b) Uso de explotaciones agrarias.
- c) Uso de explotaciones ganaderas.
- d) Usos extractivos.
- e) Usos forestales
- f) Uso de núcleo zoológico
- g) Uso de explotación ganadera doméstica

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales



mediante el procedimiento regulado en el artículo 35 de la LUA-14. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

- a) Actividades industriales.
- b) Actividades terciarias.
- c) Actividades dotacionales y recreativas
- d) Obras de rehabilitación de construcción en aldeas, barrios, o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada.
- b) Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general.

#### **Artículo 336. Usos productivos rústicos**

##### Usos de cultivo (1.a)

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, ex-

cepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

##### Explotaciones agrarias (1.b)

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerará agricultor profesional, tal y como establece Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario.



Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

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

#### Explotaciones ganaderas (1.c)

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las

Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

3. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

#### Usos extractivos (1.d)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

#### Usos forestales (1.e)



Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, etc.

#### Uso de núcleo zoológico (1.f)

1. Tienen la consideración de núcleos zoológicos tal y como establece el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., los siguientes (listado no taxativo):

- Agrupaciones zoológicas de animales de fauna silvestre en cautividad: zoo safaris, parques y jardines zoológicos, reservas zoológicas, aviarios, delfinarios, acuarios, colecciones o agrupaciones zoológicas privadas y otros establecimientos afines.
- Centros de recuperación de fauna silvestre.
- Circos, exposiciones, certámenes y otras instalaciones donde se celebren actuaciones lúdicas, de exhibición o educativas con los animales.
- Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de los animales:
  - Centros y tiendas de cría, importación o venta de animales, ya sea directamente al público o a otros establecimientos.
  - Residencias, guarderías, centros de recogida de animales y perreras, ya sean de titularidad pública o privada.
  - Centros de adiestramiento de animales y otros establecimientos afines.
    - Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características.

- Centros de enseñanza o granjas-escuela que cuenten con instalaciones para animales no destinados a la experimentación u otros fines científicos.
- Establecimientos que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos: canódromos, perreras deportivas, establecimientos ecuestres, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos afines.
- Los establecimientos o instalaciones que alberguen animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.
- Las instalaciones para la venta de crías de animales domésticos cuando se produzca de forma periódica y frecuente por parte de particulares.

#### Uso de explotación ganadera doméstica (1.g)

1. De acuerdo con el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, se entienden por explotaciones domésticas las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere las 2 cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves o 2 U.G.M. para el resto de especies o si conviven más de una especie.

2. Además, será de aplicación el Real Decreto 804/2011, de 10 de junio, por el que se regula la ordenación zootécnica, sanitaria y de bienestar animal de las explotaciones equinas y se establece el plan sanitario equino.



### Artículo 337. Actuaciones de interés público general

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales
- 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- 2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.
- 2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b). Realizadas por la Administración o través de concesionarios:

- 2.b.a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- 2.b.b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigi-

lancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

- A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c), tales como los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

### Artículo 338. Actuaciones específicas de interés público

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 35 de la LUA-14, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.



### 3.a) Actividades industriales

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias y almacenes no permitidos en suelos urbanos o urbanizables, e industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de explotación.

### 3.b) Actividades terciarias

Comprende los usos de servicios privados cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración y el alojamiento temporal de las personas como hoteles, bares y restaurantes, viviendas de turismo rural, etc.

### 3.c) Actividades dotacionales y recreativas

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo (camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables), deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

### 3.d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos

Comprende la renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos.

## **Artículo 339. Uso de vivienda familiar**

### Vivienda unifamiliar aislada (4.a)

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.2 de la LUA-14, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el Artículo 344 de estas Normas.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el Artículo 343, letra a) apartado 4º del de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

### Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público general (4.b)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia,



que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

## CAPITULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

### **Sección 1ª Condiciones particulares de la edificación**

#### **Artículo 340. Edificaciones vinculadas a usos rústicos**

##### Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

1. *Caseta de aperos*: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En toda parcela que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el punto 1 del Artículo 333 de estas Normas, , cuyo propietario acredite que está destinada al cultivo y la explotación agraria, se admite la construcción de una caseta de aperos.
- b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- d) La altura de cornisa será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura de coronación a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, podrá contar con instalaciones, siempre y cuando los gastos que se deriven de la disposición de servicios corran a cargo de los propietarios de la caseta; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

##### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. *Almacén agrícola*: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:



- a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y secano.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.
- c) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo al borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

2. *Invernaderos y viveros*: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- a) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie.
- b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- c) Se guardará un retranqueo a eje de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.
- d) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de cornisa de una planta y cinco (5) metros.
- e) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- f) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.
- g) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia

finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.

- h) En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).
- i) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

1. Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la legislación correspondiente, entre otras:

- Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.
- Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas.
- Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de cerdos.
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.
- Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las



Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas

- Decreto-Ley 2/2012, de 31 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se adoptan medidas urgentes para adaptar las explotaciones ganaderas de la Comunidad Autónoma de Aragón a la normativa europea sobre bienestar animal.
- Decreto 27/2013, de 6 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

2. Además, adoptarán las siguientes medidas, sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente que se aplicará en el caso de que sea más restrictiva.

- a) La distancia mínima de las explotaciones ganaderas a núcleos de población son las establecidas en el Anexo VI del Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno

de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

\* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

- b) La distancia mínima que deberá existir entre granjas en el caso de que una de ellas sea de porcino o aves será de 1 Km.
- c) En caso de tratarse de diferentes especies la distancia será de 500 m.
- d) Todo ello sin perjuicio de ser necesaria distancias superiores en el caso concreto que la legislación sectorial así lo prescriba.
- e) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y secano. a excepción del caso de explotaciones especiales de bajo requerimientos de construcción como la helicultura, la trashumancia o la ganadería extensiva u otras que no requieran de licencia de actividad clasificada, en el que puedan ser necesarias determinadas instalaciones y/o edificaciones y siempre que quede justificado no se establece parcela mínima, sin menoscabo del cumplimiento de los parámetros que a continuación se establecen.
- f) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- g) La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,20 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.



- h) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- i) Se guardará un retranqueo a eje de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.
- j) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.
- k) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.
- l) En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

#### Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de las medidas oportunas a

efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

Se guardará un retranqueo a borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

#### Edificaciones vinculadas a núcleos zoológicos (1.f)

1. Las construcciones destinadas a núcleos zoológicos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón y resto de normativa que sea de aplicación.

2. Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y secano.
- b) Las construcciones vinculadas a núcleos zoológicos podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela.
- c) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
- f) Se guardará un retranqueo a eje de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.
- g) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.



h) Las distancias mínimas de núcleos zoológicos son las contenidas, reproduciéndose a continuación, en el Anexo 2 del Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón.

1. A núcleos de población. (1)

Tipo núcleo zoológico	Nº Animales	Tamaño núcleo población (habitantes)			
		Menos de 500	De 500 a 5.000	Más de 5.000	Viviendas diseminadas (3)
Distancias mínimas (en metros)					
Agrupación zoológica de fauna silvestre en cautividad y centros de recuperación de fauna silvestre		1.000	1.500	2.000	1.000
Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de animales (2) o que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos, excepto establecimientos ecuestres	Hasta 12	200	400	750	200
	Más de 12	400	750	1.000	400
Establecimientos ecuestres	De 4 a 20	300	500	750	300
	Más de 20	500	1.000	1.500	500

(1) Estas distancias podrán reducirse hasta la mitad, por acuerdo del Pleno municipal, en los municipios enclavados en zonas desfavorecidas de montaña de acuerdo con la Directiva del Consejo 86/466/CEE, de 14 de julio de 1986, relativa a la lista comunitaria de zonas agrícolas desfavorecidas con arreglo a la Directiva 75/268/CEE del Consejo y con la Decisión 89/566/CEE, de la Comisión de 16 de octubre de 1989, por la que se modifican los límites de las zonas desfavorecidas en España tal como se definen en la Directiva 75/268/CEE del Consejo.

(2) Excepto establecimientos de venta de animales de compañía.

(3) Excepto si se trata de una vivienda del titular del núcleo zoológico.

3. A elementos relevantes del territorio.

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
1. De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto a eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
2. A vías de comunicación.	50 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 metros a carreteras.
3. A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros. Sin perjuicio de las competencias de las confederaciones hidrográficas sobre la zona de policía de cauces (100 metros).
4. A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel de suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
5. A captaciones de agua para abastecimiento público de poblaciones.	250 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados, aconsejen otra distancia superior.
6. A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
7. A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos de abastecimiento a poblaciones.	35 metros, sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de aguas y de minas.
8. A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o "áreas señalizadas" de esparcimiento y recreo vinculados a la naturaleza.	200 metros.
9. A zonas de acuicultura.	100 metros.
10. Establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros.
11. A viviendas de turismo rural	300 metros.
12. A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 500 metros en el resto.
13. A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros.
14. A industrias alimentarias y a plantas de tratamiento de estiércoles.	500 metros.
15. A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal.	1.000 metros.



## 2. A explotaciones ganaderas.

Tipo núcleo zoológico	Distancias mínimas (en metros)
Agrupaciones zoológicas de fauna silvestre en cautividad y centros de recuperación de fauna silvestre.	1.000

Resto núcleos zoológicos	Hasta 20 animales.	Más de 20 animales.
a) Con especies animales distintas a las de la explotación ganadera (4)	100	200
b) Con especies animales coincidentes con especies de la explotación ganadera	200	300

(4) Si el núcleo zoológico alberga jabalíes, se considerará como si se tratase de una explotación porcina y se aplicarán las distancias establecidas en las Directrices Sectoriales Ganaderas.

3. Sin perjuicio de la necesidad de obtener de otros órganos administrativos y Administraciones Públicas las autorizaciones que procedan para poder ejercer su actividad, los centros o establecimientos considerados como núcleos zoológicos deberán estar autorizados por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería e inscritos en el Registro de núcleos zoológicos de Aragón.

### Edificaciones vinculadas a explotaciones domésticas (1.g)

1. Las construcciones destinadas a explotaciones domésticas cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón, el Real Decreto 804/2011, de 10 de junio, por el que se regula la ordenación zootécnica, sanitaria y de bienestar animal de las

explotaciones equinas y se establece el plan sanitario equino y resto de normativa que sea de aplicación.

- La parcela mínima se establece en mil (1.000) metros cuadrados en regadío y en seco.
- Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

2. Además, se deberán cumplir las condiciones, reproduciéndose a continuación, establecidas en los puntos 3, 4 y 5 del Anexo III del Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón:

- Las instalaciones y equipos deberán garantizar unas condiciones adecuadas de confort de los animales, tanto en el lugar de alojamiento como en los espacios dispuestos para el esparcimiento, el ejercicio físico o para evitar el contagio en los casos de enfermedad o períodos de cuarentena.
- Cuando las especies albergadas no estén adaptadas a soportar la intemperie, como es el caso de los animales de compañía, si éstos permanecen en instalaciones al aire libre, deberán disponer de una caseta de reposo o refugio. En aquellos casos en los que los animales no puedan acceder a ésta, dispondrán además de una superficie cubierta para protegerlos de las inclemencias del tiempo y de la exposición directa al sol y al viento.
- Los alojamientos se adaptarán a las siguientes condiciones recogidas en el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón y que como máximo podrán incrementarse en un 50% a efectos de ocupación y edificabilidad:



- Dispondrán de los espacios adecuados para que los animales puedan realizar ejercicio cuando los períodos de estancia de los mismos sean prolongados.
- La superficie cubierta mínima por animal será de 0,10 m<sup>2</sup> por cada kg de peso vivo, salvo en el caso de los équidos que será de 0,02 m<sup>2</sup> por kg de peso vivo, y la altura mínima 1,8 veces la del animal.
- No obstante, en el caso de cánidos y félicos, el espacio mínimo por animal se ajustará a la siguiente tabla:

1º) Especie canina:

Peso animal (kg)	Superficie mínima jaula o área de reposo (m <sup>2</sup> )	Superficie mínima área recreo (m <sup>2</sup> )	Altura mínima (m)
De 0 a 10	1,00	2,00	1,00
De 11 a 25	1,50	2,70	1,20
De 26 a 44	2,50	4,30	1,50
Más de 44	4,00	6,00	1,80
Establecimientos de venta	0,60		1,00

Cuando la jaula o perrera no sea de uso individual, las superficies indicadas se incrementarán en un 50 por 100 por cada animal suplementario.

Cuando se dispongan de más de 20 perros, el área de recreo se incrementará adicionalmente en un 50 por 100 de la superficie necesaria.

2º) Especie felina:

Peso animal (Kg)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Altura mínima (m)
Hasta 4	0,60	0,90
Más de 4	1,10	1,30
Establecimientos de venta	0,60	0,80

No obstante, las dimensiones fijadas en la letra c) del presente artículo no serán aplicables cuando la normativa de bienestar animal de la especie albergada establezca otras distintas en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

- Deberán estar contruidos con materiales impermeables, fácilmente lavables, resistentes y no perjudiciales para la salud o la integridad física de los animales.
  - Los techos y paredes serán de superficie lisa y los suelos no deslizantes, lisos y aptos para soportar la actividad de los animales y las operaciones de limpieza.
- d) Se guardará un retranqueo a eje de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros, a excepción del suelo no urbanizable genérico. Zona de Eras (SNU-G/ER), donde se separarán un mínimo de cinco (5) metros al eje de los caminos manteniéndose cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- e) Se prohíbe la instalación de explotaciones domésticas a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano.



#### **Artículo 341. Edificaciones vinculadas a usos vinculados a las infraestructuras y las obras públicas**

##### Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas. (2.c)

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.
2. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El tamaño mínimo de la parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
  - b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.
  - c) La ocupación máxima será del veinte (20%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
  - d) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.
3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.
4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

#### **Artículo 342. Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público**

##### Edificaciones vinculadas a usos industriales (3.a):

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen tres categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.
  - a) Las relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales
  - b) Industrias y almacenes no permitidos en los suelos urbanos o urbanizables
  - c) Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
3. Se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros cuadrados de techo de por cada diez metro cuadrado de parcela (0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).
5. La altura de cornisa de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de siete (7) metros de altura de cornisa. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.
6. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.
7. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los



especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Edificación vinculada a usos terciarios (3.b):

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros del eje de caminos y cinco (5) metros de todos los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros cuadrados de techo de por cada diez metro cuadrado de parcela ( $0,2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).
- d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

Edificación vinculada a usos dotacionales y recreativos (3.c.)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela ( $0,2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).
- d) La altura de cornisa de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.

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

3. Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de Mayo, de la Diputación General de Aragón y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- a) La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.
- b) No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas.
- c) Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para consumo humano; 500 metros de bienes de interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.
- d) El perímetro del área se rodeará con vallado trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con una altura máxima de 5 metros en una planta.
- e) El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungalós al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.
- f) No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la



venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la conceptualización del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.

- g) Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

#### Edificación vinculada a obras de renovación de edificios rurales antiguos (3.d)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.
- b) Se podrá producir un cambio de uso del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. En este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación del edificio hasta un máximo de un 20% de la superficie construida existente, con un límite de 300 m<sup>2</sup> de superficie construida total de la edificación.
- c) La altura máxima permitida será la existente. En caso de realizarse una ampliación, la altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.
- d) No se establece parcela mínima. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

#### **Artículo 343. Edificaciones vinculadas a uso residencial**

##### Vivienda unifamiliar aislada (4.a):

1. Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.

2. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las Normas.

3. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
- b) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
- c) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de cornisa de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.
- d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- e) Deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios básicos de habitabilidad, no teniendo la administración ninguna obligación al respecto.
- f) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.
- g) En caso de no ser posible la conexión con la red general de alcantarillado, las viviendas deberán contar con fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).



- h) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.
- i) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público general (4.b):

2. En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda.

3. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) La superficie construida de la vivienda incluidos todos los elementos y accesorios de la edificación no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.
- b) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros
- c) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
- d) Deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios básicos de habitabilidad, no teniendo la administración ninguna obligación al respecto.
- e) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.
- f) En caso de no ser posible la conexión con la red general de alcantarillado, las viviendas deberán contar con fosa séptica estanca y acreditar en la

solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

- g) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.
- h) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

**Sección 2ª Condiciones de ordenación de la edificación**

**Artículo 344. Núcleo de población**

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se consideran circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, y que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:

- Cuando la edificación proyectada se encuentre a una distancia inferior a 100 metros, en cualquier dirección, de otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas en suelo no urbanizable.
- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarilla-



do o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

#### **Artículo 345. Edificaciones aisladas en uso**

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 344, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.
2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

## **CAPITULO IV CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

### **Sección 1ª Condiciones generales de protección**

#### **Artículo 346. Protección del paisaje y de la vegetación**

1. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

2. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

#### **Artículo 347. Protección de cauces públicos**

1. Las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.



2. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

3. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

4. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE Nº 314 de 29 de diciembre de 2016), así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

5. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

6. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

#### **Artículo 348. Protección de las Vías Pecuarias**

1. Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón. Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

3. Dentro de los límites del término municipal de Villarroya de la Sierra encontramos un total de dos vías pecuarias:

- Z-00583. Colada del Carril: Anchura real 10 metros
- Z-01563. Colada del Paso de la Mancha: Anchura real 10 metros

4. Son compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

5. Se consideran usos prohibidos en las vías pecuarias las siguientes actividades:

- Las roturaciones para la puesta en cultivo.
- La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.



- El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículo todoterreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Las que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.
- Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.
- Cualquier otro tipo de actividad no autorizada.

6. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

7. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por medio del Departamento competente en materia de vías pecuarias, de oficio o a petición razonada y justificada de la comarca por cuyo territorio discorra la vía pecuaria, podrá desafectar los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios que la ley establece, siempre que no hayan sido declarados de Especial Interés.

#### **Artículo 349. Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)**

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado...etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09, y en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones técnicas Complementarias ITC RAT 01 a 23 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

#### **Artículo 350. Protección respecto a infraestructuras gasísticas y petrolíferas**

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado...etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las infraestructuras gasísticas y petrolíferas estarán a lo dispuesto en el Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo.

#### **Artículo 351. Protección respecto a las actividades extractivas**

1. En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

- En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijan en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.



### **Artículo 352. Protección del sistema de comunicación por carreteras**

1. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

#### a) Zonas de dominio público:

Está constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos

que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

#### b) Zona de servidumbre:

Se encuentra constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.



La plantación de arbolado sólo es autorizable cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las construcciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

c) Zona de afección:

Está constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Líneas de edificación:

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.



En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en estas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

2. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización, de acuerdo al Art. 24 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

### **Artículo 353. Protección del sistema de comunicaciones ferroviarias**

En relación a las actuaciones en el entorno o próximos al trazado del antiguo trazado FF.CC Santander-Mediterráneo, así como sobre las edificaciones al servicio del mismo, se atenderá a conservar la integridad del conjunto, salvaguardar la percepción

física de su trazado y a mantener los valores que por su historia vinculada al ferrocarril pueda mantener.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387 de 30-12-2004, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

#### a) Zona de dominio público:

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

#### b) Zona de protección:

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el PGOU, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, con-



servación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de

limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los apartados precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección,



en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

c) Límite de edificación:

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de la Ley 39/2003. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de la línea.

En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas)

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado anterior en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado

favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente. (Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio).

**Artículo 354. Evaluación de Impacto Ambiental**

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

**Artículo 355. Desarrollo de las condiciones de protección**

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 62 de la LUA-14.
- b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje,



según lo previsto en el artículo 64 de la LUA-14.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

### **Sección 2ª Condiciones particulares del suelo no urbanizable especial (SNU-E)**

#### **Artículo 356. Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E)**

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Villarroya de la Sierra se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

#### **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNU-E)**

-Ecosistema Natural (SNU-E/EN):

-Patrimonio Cultural (SNU-E/PC):

Sectoriales y Complementarias (SNU-E/SE):

- Protección del sistema de comunicación e infraestructura (SC)
- Cauces públicos (CP)
- Vías Pecuarias (VP)

-Protección de Riesgos (SNU-E/R):

- Riesgo Natural de Inundaciones en el entorno del núcleo urbano de Villarroya de la Sierra (IN)
  - Avenida ordinaria del río Ribota
  - Zona de Flujo Preferente
  - Zona Inundable. (T500)

#### **Artículo 357. Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que, por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

3. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Red Natura 2000 **SNU-E/EN (RN)**.
- Espacios protegidos de interés **SNU-E/EN (EI)**.

4. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas, subsidiariamente, las siguientes actividades:



- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
  - Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
  - Vertidos a cauce público.
  - Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
  - Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
  - En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.
5. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

6. En el término de Villarroya de la Sierra, dentro de la categoría de SNU-E/EN, se recogen los siguientes MUP (Montes de Utilidad Pública)

- MUP "Salcedo" (MP.1)
- MUP "Valdevalindo y Cara Bijuesca" (MP.2)

#### **Artículo 358. Suelo no urbanizable especial de protección del Patrimonio Cultural (SNU-E/EC)**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

2. Comprende la siguiente categoría:

- Yacimientos Arqueológicos **SNU-E/EC (YA)**.

3. Las autorizaciones para cualquier tipo de obra, construcción o movimiento de tierra de cualquier tipo en el área correspondiente a los yacimientos arqueológicos es competencia exclusiva del Gobierno de Aragón, en los términos recogidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, siendo imprescindible la autorización previa de esta Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas.

4. La Norma General de aplicación: 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 y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.



5. Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

**Artículo 359. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)**

1. Se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, vías pecuarias y ríos).

2. Comprende las siguientes categorías:

- Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras **SNU-E/ES (SC)**.
- Vías Pecuarias **SNU-E/ES (VP)**.
- Cauces públicos **SNU-E/ES (CP)**.

3. En estas categorías de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

- a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.
- b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

**Artículo 360. Suelo no urbanizable especial de protecciones de riesgos (SNU-E/R)**

1. En los planos del PGOU-S se delimitan como suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales aquellos terrenos naturalmente inadecuados para la urbanización por ser zonas inundables (SNU-E/RN (IN)).

- Avenida ordinaria del río Ribota
- Zona de Flujo Preferente
- Zona Inundable. (T500)

2. Las zonas caracterizadas en planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no excluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación, están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se hayan presentado hasta el momento evidencias de riesgo.

3. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptaren relación con él.

5. Tal y como establece el Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE Nº 314 de 29 de diciembre de 2016), se considera zona inundable los



terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. La calificación como zonas inundables no altera la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

6. En los terrenos de suelo no urbanizable afectados por la zona inundable, señalados en los planos de Ordenación del Suelo, será de aplicación la regulación establecida en la Ordenanza correspondiente junto a las siguientes limitaciones tal y como establece el art. 14 bis del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas (Texto Consolidado 29/12/2016).

7. Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

Las nuevas edificaciones y usos asociados a aquellos suelos en que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados

por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además, se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

### **Sección 3ª Condiciones particulares del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)**

#### **Artículo 361. Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)**

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico. Son los terrenos acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.



### **Artículo 362. Suelo no urbanizable genérico. Resto (SNU-G)**

1. Los usos del territorio en el **suelo no urbanizable genérico. (SNU-G)** son los siguientes:

#### Usos Compatibles:

##### a) Usos Rústicos:

- Uso de cultivo.
- Uso de explotaciones agrarias.
- Uso de explotaciones ganaderas.
- Usos extractivos.
- Usos forestales.
- Uso de núcleo zoológico.
- Uso de explotaciones domésticas.

##### b) Actuaciones de interés público general:

- Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
- Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

##### c) Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

- Obras de rehabilitación de construcción en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionales asociadas a explotaciones agrarias o al medio rural.

##### d) Uso residencial:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda asociada a un uso agrario o de interés público general.

### **Artículo 363. Zona de Borde**

1. La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano, clasificada en este caso como suelo no urbanizable genérico y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en Villarroya de la Sierra, conforme a lo establecido a continuación.

2. Podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

3. La zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

4. Se deberá tener en cuenta:

- a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.
- b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo,



acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

- c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.
- d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.
- f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.
- g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

5. La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

- a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o

conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

- b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.
- d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

6. La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

7. La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos podrán asumir.



## CAPITULO V CUADRO-RESUMEN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-E/EN- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL
		Montes de Utilidad Pública (MUP)
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo	Ley de Montes de Aragón
	b. Uso de explotaciones agrarias	
	c. Uso de explotaciones ganaderas	
	d. Usos extractivos	
	e. Uso forestal	
	f. Usos de núcleo zoológico	
	g. Uso explotaciones domésticas	
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social	
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural	
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada	
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	



CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-E/EC- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	SNU-E/ES- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIONES SECTORIALES		
		Yacimientos Arqueológicos (YA)	Sistema de Comunicación e Infraestructuras (SC)	Cauces Públicos (CP)	Vías Pecuarias (VP)
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo	Incompatible	Regulado por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón	Es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan	Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón y la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
	b. Uso de explotaciones agrarias	Incompatible			
	c. Uso de explotaciones ganaderas	Incompatible			
	d. Usos extractivos	Incompatible			
	e. Uso forestal	Incompatible			
	f. Usos de núcleo zoológico	Incompatible			
	g. Uso explotaciones domésticas	Incompatible			
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	Incompatible			
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	Compatible			
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	Incompatible			
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social	Incompatible			
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural	Incompatible			
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada	Incompatible			
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	Incompatible			



## CAPITULO VI CUADRO-RESUMEN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

CLASIFICACIÓN DE USOS		SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
1. USOS RÚSTICOS	a. Uso de cultivo	Compatible
	b. Uso de explotaciones agrarias	Compatible
	c. Uso de explotaciones ganaderas	Compatible
	d. Usos extractivos	Compatible
	e. Uso forestal	Compatible
	f. Usos de núcleo zoológico	Compatible
	g. Uso explotaciones domésticas	Compatible
2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	a. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.	Compatible
	b. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.	Compatible
	c. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.	Compatible
3. ACTUACIONES DE USOS QUE CONLLEVEN AUTORIZACIÓN ESPECIAL	a. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social	Compatible
	b. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural	Compatible
4. USO RESIDENCIAL	a. Vivienda unifamiliar aislada	Compatible
	b. vivienda asociada a un uso agrario o ganadero	Compatible





## TITULO VII RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### CAPITULO I RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 364. Definición

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Villarroya de la Sierra previstos por el Plan General.
2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU-S se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

#### Artículo 365. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contiene en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
3. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

#### Artículo 366. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales calificados como públicos deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU-S y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU-S para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales calificados como públicos que en la actualidad sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.
4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 29.3 de la LUA-14, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.
5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.





## TITULO VIII PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPITULO I CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

#### Artículo 367. Protección del Patrimonio Cultural

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón. En el Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

#### Artículo 368. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

#### Artículo 369. Niveles de Protección

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

- a) Grupo primero. Nivel Integral: Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana. Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes. Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente. Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.
- b) Grupo segundo. Nivel Estructural: Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.
- c) Grupo tercero. Nivel Ambiental: Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en sí mismo pero que conforman la imagen tradicional del



municipio de Villarroya de la Sierra.

- d) Grupo cuarto. Áreas de protección arqueológica: Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos. Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

#### **Artículo 370. Condiciones de los tipos de obra**

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.
- e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.
- f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las

condiciones formales establecidas para la calificación que en cada caso les corresponda.

#### **Artículo 371. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral**

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.
2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.
3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.
5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.
6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.



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

#### **Artículo 372. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural**

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo, aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de rehabilitación.

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

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

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso, las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

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

Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.



### **Artículo 373. Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental**

Se incluyen en este grado los edificios que, aunque no tienen un valor relevante en sí mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica. En general, la catalogación si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo, aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

b.1) Obras de restauración.

b.2) Obras de conservación.

b.3) Obras de consolidación.

b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

b.5) Obras de rehabilitación.

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

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

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso, las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

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

Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

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

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

### **Artículo 374. Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica**

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45



de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

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

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

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

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

En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

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

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

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



**Artículo 375. Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas**

Tipos de Obras		Grupo 1º Nivel Integral	Grupo 2º Nivel Estructural	Grupo 3º Nivel Ambiental	Grupo 4º Áreas de Protección Arqueológicas y Paleontológicas
<b>Obras en los edificios</b>	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI	7
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI	7
	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI	SI	7
<b>Obras de demolición</b>	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3	3	7
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	4	7
<b>Obras de nueva edificación</b>	SUSTITUCIÓN	NO	5	5	7
	AMPLIACIÓN	NO	6	6	7

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.
2. Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.
3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.
4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
5. Sólo en caso de admitirse la demolición.
6. Hasta los límites de aprovechamiento fijados en las NU para su zona.
7. Autorizaciones según informe previo del órgano de protección del patrimonio correspondiente



## CAPITULO II LISTADO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Ficha	Denominación del Bien	Nivel de Protección	Categoría de Protección según Ley 3/1999	Clasificación de Suelo	Uso Actual
Sin Ficha	Peirón de San Miguel	Integral	BIC	Suelo No Urbanizable	---
1	Iglesia Fortaleza de San Pedro Apostol	Integral	BIC ( Publicación BOE 13/08/1982)	Suelo Urbano	Religioso
2	Castillo del Rey	Integral	BIC ( Publicación BOA 22/05/2006)	Suelo Urbano	Monumento
3	Castillo de la Reina	Integral	BIC ( Publicación BOA 22/05/2006)	Suelo Urbano	Monumento
4	Muralla de Villarroya de la Sierra	Integral	BIC ( Publicación BOA 22/05/2006)	Suelo Urbano	Monumento
5	Fuente Pública en C/ Gasca	Integral	---	Suelo Urbano	Fuente
6	Casa Consistorial	Estructural	---	Suelo Urbano	Administrativo
7	Casa Grande	Estructural	---	Suelo Urbano	Residencial
8	Chimenea de Antigua Fábrica de Alcoholes	Estructural		Suelo Urbano	---
9	Cúpula vivienda C/ Real Alta, 7	Estructural		Suelo Urbano	Residencial
10	Edificio esquina C/ Real Alta con C/ Torre Alfanje	Estructural	---	Suelo Urbano	Residencial
11	Edificio C/ Real Alta, 16	Estructural	---	Suelo Urbano	Residencial
12	Quisco de la Música	Estructural		Suelo Urbano	Equipamiento
13	Arcos y escudos en fachadas de viviendas	Estructural		Suelo Urbano	Residencial
14	Santuario de Nuestra Sra. De la Sierra	Estructural	---	Suelo No Urbanizable	Religioso



### CAPITULO III LISTADO DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Ficha	Yacimiento Arqueológico	Clasificación de Suelo
1	Alfar romano	Suelo no urbanizable
2	Castillo de la Reina	Suelo Urbano
3	Castillo del Rey	Suelo Urbano
4	Poblado de Horcajo	Suelo no urbanizable
5	Pobaldo de Vadillo	Suelo no urbanizable
6	Corral de la Carne	Suelo no urbanizable
7	El llano Quemado	Suelo no urbanizable
8	Acueducto	Suelo no urbanizable
9	Cerro Las Albercas	Suelo no urbanizable
10	Torre de Montamayor	Suelo no urbanizable



## CONCLUSIONES

Con lo expuesto en los diferentes capítulos de estas normas, se dan por expuestas las ordenanzas que regulan el PGOU-S de Villarroya de la Sierra.

En Zaragoza, Junio de 2018

Jesús Álvarez Sánchez

Arquitecto COAA 4351

Gabriel Lassa Cabello

Arquitecto COAA 4232

César García de Leániz Domínguez

Geógrafo Urbanista