

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PINSEQUE
ORDENANZAS**

I N D I C E

1.-	TITULO I.- NORMAS Y ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL	
1. 1.-	CAPITULO I.- Objeto, Alcance, Ambito de Aplicación y Efectos de la Aprobación	1
1. 2.-	CAPITULO II.- Disposiciones Generales sobre Régimen del Suelo, Desarrollo y Ejecución de las Normas	5
1. 3.-	CAPITULO III.- Obligaciones Inherentes al Derecho a Edificar	9
1. 4.-	CAPITULO IV.- Obligaciones de Conservación y Seguridad, Ruinas ...	12
1. 5.-	CAPITULO V.- Licencias, Tramitación y Suspensión	13
1. 6.-	CAPITULO VI.- Final de obras	18
1. 7.-	CAPITULO VII.- Disciplina Urbanística, Inspección, Infiltraciones	19
1. 8.-	CAPITULO VIII.- Normas Generales sobre Usos	21
1. 9.-	CAPITULO IX.- Normas Generales sobre Volumen	31
1.10.-	CAPITULO X.- Ordenanzas Higiénico - Sanitarias y otras	42
1.11.-	CAPITULO XI.- Otras definiciones	48
1.12.-	CAPITULO XII.- Obras de Rehabilitación	51
2.-	TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO	
2. 1.-	CAPITULO I.- Régimen del Suelo Urbano, Desarrollo y Ejecución	52
2. 2.-	CAPITULO II.- Zona Residencial R-1	54
2. 3.-	CAPITULO III.- Zona Residencial R-2	59
2. 4.-	CAPITULO IV.- Zona Residencial R-3	63
2. 5.-	CAPITULO V.- Zona “Viñales” Residencial R-4	65
2. 6.-	CAPITULO VI.- Zona Oeste Residencial R-5	67
2. 7.-	CAPITULO VII.- Zona Industrial I-1	69
2. 8.-	CAPITULO VIII.- Zona de Equipamiento	71
2. 9.-	CAPITULO IX.- Zona Escolar	72
2.10.-	CAPITULO X.- Zona Verde Pública	73
2.11.-	CAPITULO XI.- Zona Verde Privada	74
2.12.-	CAPITULO XII.- Zona de Equipamiento Deportivo	75
2.13.-	CAPITULO XIII.- Unidades de Ejecución	76

3.- TITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	
3.1.- CAPITULO I.- Normas de Urbanización	77
3.2.- CAPITULO II.- Normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar	79
4.- TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE	
4.1.- CAPITULO I.- Régimen del Suelo No Urbanizable	89
4.2.- CAPITULO II.- Suelo No Urbanizable Genérico	90
4.3.- CAPITULO III.- Suelo No Urbanizable Protegido	98
4.4.- CAPITULO IV.- Normas de Protección del Medio Ambiente del Suelo	102

**1.- TITULO I.- NORMAS Y ORDENANZAS
DE CARACTER GENERAL**

**1.- TITULO I.- NORMAS Y ORDENANZAS
DE CARACTER GENERAL**

1.1.- CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION

1.1.1.- OBJETO.-

Las presentes Normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

1.1.2.- ALCANCE.-

Las disposiciones de las Normas Subsidiarias se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

1.1.3.- AMBITO MATERIAL Y TERRITORIAL.-

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio objeto del Proyecto de Normas Subsidiarias, es decir, la totalidad del término municipal de PINSEQUE (Zaragoza).

1.1.4.- AMBITO TEMPORAL.-

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán indefinidamente.

1.1.5.- PERIODO DE VIGENCIA Y REVISION O SUSTITUCION.-

Las NNSS tendrán un periodo de vigencia indefinido.

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Proyecto de Normas Subsidiarias propuesto:

- a) Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación que justifican la clasificación del suelo adoptada.
- b) Cuando resulten afectadas por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).
- c) La alteración de los criterios fundamentales del Proyecto por factores exteriores al desarrollo del municipio.

1.1.6.- PUBLICIDAD.-

Las Normas Subsidiarias, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, serán públicas y cualquier persona podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de la finca o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por el Ayuntamiento sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

1.1.7.- OBLIGATORIEDAD.-

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Proyecto de Normas Subsidiarias aprobado.

1.1.8.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.-

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Normas Subsidiarias que resulten disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de Ordenación:

- a) Si se hallan en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de los existentes.

- b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades incompatibles con los previstos en las Normas para la zona donde se hallen o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc. en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios e instalaciones declarados fuera de ordenación, solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el Artº. 137 de la Ley del Suelo R.D.L. 1/92 y las correspondientes medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

1.1.9.- EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS DE FUERA DE ORDENACION.-

Los edificios erigidos antes de la aprobación de estas Normas y que no sean calificados como fuera de ordenación, según la norma 1.1.8., no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación, aunque las condiciones de la edificación preexistentes resulten disconformes con las propuestas en estas Normas.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por las Normas, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por este planeamiento, pero no de aumentos de volumen que supongan exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo. Artº. 137 L. S. R.D.L. 1/92.

Si se produce la demolición del edificio, por las causas que fuere, la nueva edificación se someterá a la presente normativa.

1.2.- CAPITULO II- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

1.2.1.- ORDENACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL.-

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley del Suelo R.D.L. 6/98, estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

1.2.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.-

Con arreglo a la Ley del Suelo R.D.L. 6/98, éste se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, con el régimen que para cada clase establece la Ley.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en otras categorías o zonas de distinta regulación se contiene en los capítulos de estas Normas dedicados a cada clase de suelo.

1.2.3.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.-

1.2.3.1.- Competencia.-

El desarrollo y ejecución de estas Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley y en estas Normas, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y

servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de los objetivos de las Normas.

1.2.3.2.- Instrumentos de desarrollo.-

Estas Normas, precisan de los siguientes instrumentos de planeamiento:

En el Suelo Urbano, las correspondientes Unidades de Ejecución sobre los terrenos que se determinan en estas Normas. Estas necesitarán de la correspondiente reparcelación y del proyecto de urbanización. Para iniciar cualquier tipo de estas Unidades, será requisito necesario que su delimitación y sistema de actuación, hayan sido aprobados por el Ayuntamiento, cumplido el requisito anterior se llevará a efecto la actuación por el sistema aprobado.

1.2.3.3.- Parcelaciones.-

Se regirán por lo dispuesto en el Artº 99 T.R.L.S. 1976.

Los proyectos de parcelaciones urbanísticas deberán razonar los motivos y características de la parcelación en función de las determinaciones del planeamiento que sean de aplicación, y justificar la edificabilidad de las parcelas independientemente unas de otras y su adecuación a la normativa aplicable.

No será necesario proyecto de parcelación para la segregación de parcelas que se ajusten a lo previsto en las Normas en cuanto a parcela mínima y dimensiones edificables. En consecuencia, deberán hacerse de forma que no se produzcan restos inedificables.

1.2.3.4.- Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.-

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de Urbanización de las Normas Subsidiarias. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de un Plan Parcial, una Unidad de Ejecución o Estudio de Detalle en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral, o bien pueden ceñirse a un ámbito distinto y alguna o algunas de las mencionadas obras, sin tener carácter integral, aunque si hay varios proyectos separados, deberán ser concordantes entre sí, armonizando las soluciones constructivas y las condiciones de programación.

Deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales existentes, debiendo incluir cálculos que justifiquen si existe suficiente capacidad de los servicios ya existentes, para permitir la conexión de los servicios de urbanización proyectados sin producir problemas de insuficiencia de capacidad en aquellos.

1.2.3.5.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.-

Los Proyectos de Urbanización contendrán como mínimo los documentos enumerados en el Art.º 69 del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo contendrán:

- Expresión gráfica de los documentos de planeamiento urbanístico que desarrollen.
- Justificación de la necesidad del proyecto.
- Límites concretos de las obras a ejecutar.
- Detalle del lugar y forma de realizar las conexiones con los servicios existentes, en caso de que conecten con aquellos, y ocupaciones de terrenos necesarios.

Los cálculos de habitantes, a efectos de redes y caudales, deben justificarse en datos de población real de hecho (en situaciones puntas), consumo real, no siendo aplicables datos del censo. etc.

1.2.3.6.- Proyectos de edificación.-

En estos Proyectos se concreta la ejecución de las determinaciones del Planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales, obras, disposición de elementos constructivos y espacios que los conformen.

Comprenden tanto la edificación de nueva planta como las obras de reconstrucción, ampliación o sustitución de edificios, y las que se realizan sobre construcciones existentes, restauración, rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, reforma, modificación o acondicionamiento, así como las de demolición.

1.2.3.7.- Supresión de barreras arquitectónicas.-

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los proyectos de urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, evitando la formación de escalones o dotando a los edificios de accesos con rampas de pendiente inferior al 10 %.

1.3.- CAPITULO III- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

1.3.1.- CESIONES Y URBANIZACION.-

Los propietarios de Suelo Urbano comprendidos en Unidades de Ejecución así como los afectados por viales de nueva apertura deberán:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente.
2. Costear la Urbanización.

El reparto de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, caso de no llegar a un acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento, se efectuará mediante el oportuno Proyecto de Reparcelación.

1.3.2.- COSTES DE LA URBANIZACION.-

Las obras de urbanización cuyo costo corre a cargo de los propietarios de los terrenos afectados son:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución de alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Así mismo serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sean necesarios.

1.3.3.- EJECUCION DE LA URBANIZACION.-

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios, como por el Ayuntamiento, si éste así lo acordara.

En las zonas de casco urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zona no consolidadas no acometan las urbanizaciones de los mismos en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios.

1.3.4.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.-

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

En los Proyectos de Urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

La conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento o Administración actuante una vez se haya efectuado la cesión de aquellas.

1.4.- CAPITULO IV - OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD. RUINAS

1.4.1.- ORDENES DE EJECUCION.-

El Ayuntamiento, y en su caso los demás organismos competentes de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público en las instalaciones, edificios y carteles publicitarios del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento a cargo de los mismos, según importe fijado por el propio Ayuntamiento, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación.

1.4.2.- MEDIDAS DE SEGURIDAD.-

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

1.4.3.- DEFICIENCIAS CONTRA LA SALUBRIDAD.-

La norma precedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectarán a la salubridad.

1.4.4.- DESESCOMBRADO DE RUINAS.-

Los solares con edificaciones hundidas deberán ser desescombrados en el plazo de tres meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al mismo.

1.5.- CAPITULO V - LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION

1.5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.-

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

1. Las Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
5. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
6. Las Obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Artº. 2 de la Ley del Suelo 1976.
7. Las Obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el Artº. 58 de la Ley del Suelo T.R.L.S. 1976.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados en ruina inminente.

- 15.Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 17.La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18.Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

1.5.2.- NECESIDADES DE LA LICENCIA DE OBRAS.-

Para ejecutar los actos señalados en la norma anterior será precisa la previa obtención de la licencia de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

También satisfarán las tasas correspondientes, salvo que el Ayuntamiento acordara su exención.

Igualmente es necesaria la licencia y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiera lugar.

1.5.3.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACION.-

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde firmada por el propietario o su representante, y por el director facultativo correspondiente, en su caso, legalmente capacitado y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y

visado por el Colegio Oficial correspondiente. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán, en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

A nivel general se puede decir que se exigirá proyecto para obras de nueva planta, para todas aquellas que supongan ampliación o aumento de volumen, modificación o consolidación de elementos estructurales, las de demolición, las de parcelación, muros de contención de tierras que puedan afectar a viario público, etc.

A título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para aquellas obras de mantenimiento, conservación o mejora que no estén incluidas en las características de las anteriores como pueden ser: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, cambio de distribución o supresión de tabiques, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de la cubierta) reparación de desconchados en los revocos, cambio de elementos de carpintería como hojas de puertas o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc. Pero también necesitan licencia y el Ayuntamiento puede inspeccionar las obras.

En caso de no ajustarse a lo solicitado, si procede, se exigirá proyecto o expediente de legalización y se impondrán la sanción que corresponda con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.5.4.- COMPETENCIA Y RESOLUCION.-

La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos que ya prevé la Ley del Suelo T.R.L.S. 1976, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

Si transcurrido el plazo de dos meses no se hubiese notificado la resolución al interesado, éste podrá acudir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y, si en el plazo de un mes no se notificase acuerdo expreso de resolución, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, siempre que lo solicitado no atente contra la Ley del Suelo, las presentes Ordenanzas o contra cualquier tipo de planeamiento vigente en el momento de la solicitud.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

1.5.5.- CADUCIDAD DE LA LICENCIA.-

La licencia caducará:

- a) Por desistimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y concedido prórroga por razones justificadas.
- c) Cuando, comenzadas las obras, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la distancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

1.6.- CAPITULO VI - FINAL DE OBRAS

1.6.1.- COMUNICACION AL AYUNTAMIENTO.-

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de un mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, visado por el o los Colegios Profesionales correspondientes en los casos que se requiera Proyecto Técnico o Dirección Facultativa.

1.6.2.- LIMPIEZA DE ZONAS PUBLICAS.-

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario, salvo que, por alguna razón, el Ayuntamiento considere justificada la demora y acuerde prorrogar este plazo.

1.6.3.- CEDULA DE HABITABILIDAD.-

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad, excepto en los casos señalados por la Ley.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido la Cédula de Habitabilidad, o justifique su exención.

1.7.- CAPITULO VII - DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES

1.7.1.- INSPECCION DE OBRAS.-

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Igualmente ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

1.7.2.- INFRACCIONES.-

- Toda actuación que contradiga las Normas o el Planeamiento Urbanístico en vigor podrá dar lugar a:
 - a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
 - b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.
 - c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que incurran.
 - d) La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

- Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

1.8.- CAPITULO VIII - NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.8.1.- LIMITACIONES AL USO DEL SUELO.-

La regulación de los usos del suelo, se establece en función de la naturaleza y destino de las distintas áreas en que se divide el término municipal, atendiendo a la clasificación del suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, y dentro de estas clases, a las diversas zonas diferenciadas que se delimitan. A cada una de ellas, se le asigna un uso dominante y se permiten otros que sean compatibles con él.

Se define como uso dominante, en un ámbito de suelo, al que corresponde el destino o fin principal previsto en la ordenación por las Normas para dicho suelo.

Se definen como usos compatibles con el uso dominante, aquellos cuya coexistencia con el uso principal o dominante en un mismo ámbito, se permite en estas Normas, por se dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en estas Normas, lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones que se derivan de las 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 y tranquilidad, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de estas Normas Subsidiarias. En particular, se tendrá en cuenta lo establecido por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, por la Instrucción Complementaria del mismo, aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Abril de 1968 y disposiciones que modifiquen o desarrollen dicha normativa.

1.8.2.-CLASIFICACION DE USOS RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES.-

1.8.2.1.- Usos Permitidos.-

Son los que se ajustan a los usos dominantes o a los compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se hallen.

Son también usos permitidos: los que se autoricen temporalmente por la Administración por un plazo fijo o indeterminado con carácter provisional al amparo del Apartado 2 del Art. Así mismo serán usos permitidos en cualquier caso los cultivos agrícolas o forestales mientras los terrenos no reúnan las condiciones de solar.

1.8.2.2.- Usos Prohibidos.-

Lo son todos aquellos de nueva implantación, que no se ajustan a los usos dominantes y compatibles, o superan las limitaciones impuestas a estos últimos.

1.8.2.3.- Usos Tolerados.-

Lo son aquellos existentes con anterioridad a la vigencia de estas Normas que no cumplen enteramente el conjunto de las condiciones exigidas en ellas, estando incluidos entre los usos compatibles en la zona de que se trate, y no encontrándose en ninguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

La condición de tolerado permitirá realizar obras que no comporten mayores diferencias respecto a las limitaciones del uso permitido que las existentes antes de las obras y se podrán supeditar a la adopción de las medidas correctoras que se estimen convenientes.

1.8.2.4.- Usos fuera de Ordenación.-

Tienen esta condición los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, y que se hallen alguno de los siguientes supuestos:

- a) Haber sido declarado expresamente fuera de ordenación por las Normas Subsidiarias o por los Planes Especiales que pudieran desarrollarlas.
- b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas y que resulten incompatibles con el uso preexistente.
- c) Incumplir las limitaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes relativas a seguridad, salubridad, tranquilidad, cuando no sea posible la implantación de medidas correctoras.
- d) Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regulación mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. Por otra parte, implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación, según el Artº. 60 del T.R.L.S. de 1976, ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regulación, expropiación o extinción del uso existente.

1.8.3.- CLASIFICACION DE LOS USOS RESPECTO AL FIN AL QUE SE DESTINAN.-

1.8.3.1.- Uso Residencial.-

Es el destinado al alojamiento de personas.

1.- USO DE VIVIENDA.-

Uso residencial destinado al alojamiento de personas en forma de unidades familiares y se divide en:

a) Vivienda unifamiliar:

Uso de vivienda en que ésta ocupa directamente una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos, como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

b) Vivienda colectiva:

Uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

2.- USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.-

Uso residencial destinado a alojamiento de personas de forma estable, con la utilización de servicios e instalaciones comunes y con un régimen de relación interna también comunal, como las residencias de niños, jóvenes, matrimonios, ancianos, comunidades religiosas, etc.

3.- USO HOTELERO.-

Uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personal, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales.

A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

1.8.3.2.- Uso Productivo.-

Es el destinado a la producción de bienes y servicios, excepto los servicios correspondientes en el uso dotacional.

1.- USO AGROPECUARIO.-

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.

2.- USO INDUSTRIAL.-

Usos productivos correspondientes a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos, talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles. Se divide en:

a) Industria y almacenes en medio rural:

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de los productos de su entorno.

b) Industrias en medio urbano:

Uso industrial dedicado a la obtención y transformación de materias primas y/o a su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano en zonas destinadas por las Normas, a este uso, en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

c) Almacenes:

Uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc, aún cuando se incluyan actividades secundarias de transformación, envasado, etc, cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, en zonas destinadas a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

d) Talleres y artesanía:

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, con el trabajo de un máximo de 5 personas, cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con la población residente a la que sirven sin que suponga incomodidad para la vivienda. Incluye los talleres de servicio a vehículos, automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3.- USO COMERCIAL Y DE OFICINAS.-

Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como bancos, seguros, gestorías, administración de empresas o despachos profesionales.

1.8.3.3.- Uso de equipamiento de servicios.-

Es el uso destinado a las actividades que atienden las necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, en forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del municipio. Incluye:

1.- USO DE EQUIPAMIENTOS.-

Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

a) Enseñanza:

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

b) Sanitario:

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin alojamiento de las personas. Incluye las clínicas veterinarias.

c) Deportivo:

Uso de equipamiento dedicado a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

d) Asistencial:

Uso de equipamiento dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin alojamiento de las mismas. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia.

e) Cultura:

Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, etc.

f) Asociativo:

Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

g) Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

h) Centros cívico - comerciales:

Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamiento de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficina.

2.- USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.-

Uso de equipamientos y servicios destinado a la dotación de espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.

3.- USO DE SERVICIOS PUBLICOS.-

Uso de equipamientos y servicios destinado a los que presta la Administración, directamente o a través de intermediarios, incluyen también, actividades privadas, como los medios de telecomunicación que son asimilables a este concepto de servicios públicos. Comprende:

a) Administración:

Uso de servicios destinado a la actividades propias de la administración institucional.

b) Servicios urbanos:

Uso de servicios destinado a las actividades propias de los servicios públicos destinados al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

4.- USO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

Uso de equipamiento y servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía eléctrica y de comunicación, y de evacuación de residuos que constituye la infraestructura de la población.

1.9.- CAPITULO IX - NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN

1.9.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Toda edificación queda sujeta a las limitaciones que según la clase de suelo, zona, etc., resultan de las presentes Normas, y a las disposiciones complementarias que se especifican.

1.9.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

Son las que regulan las características geométricas de los edificios y de los terrenos, o de los edificios entre sí, o con los viales u otros espacios libres o públicos. Será siempre de aplicación el conjunto de todas las limitaciones concurrentes en cada caso.

1.9.2.1.- Limitaciones de parcela.-

Son las que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Para su aplicación se definen los siguientes conceptos:

a) Parcela:

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

b) Linderos:

Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas de otras.

c) Alineaciones Oficiales:

Son las líneas establecidas por las Normas Subsidiarias u otros instrumentos que las desarrollen, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

d) Alineaciones Existentes:

Las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada (concepto que se define más adelante) cuando así se señale expresamente por el Planeamiento.

e) Parcela Neta:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

f) Parcela mínima:

Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

g) Condiciones de solar:

Tendrán la condición de solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

1. Acceso rodado.
2. Abastecimiento de agua.
3. Suministro de Energía Eléctrica.
4. Evacuación de aguas.
5. Pavimentación de la calzada.
6. Encintado de aceras.
7. Alineaciones oficiales aprobadas.

h) Edificación en Suelo Urbano que no reúne las condiciones de solar:

Para la concesión de licencias en terreno de Suelo Urbano que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en las presente Normas y Ordenanzas, deberán cumplirse la siguiente garantía o condición:

La propiedad se comprometerá a realizar todos los servicios enumerados anteriormente o los que requiera la zona correspondiente, en su caso, al mismo tiempo que la edificación, o bien abonará al Ayuntamiento el importe de su ejecución a efectos de que sean realizados por éste al mismo tiempo que la construcción.

1.9.2.2.- Limitaciones de posición de la edificación.-

Son las que regulan las características geométricas de los edificios en cuanto a su posición, en relación con la propia parcela, con los viales y espacios libres, y con otros edificios.

Para la aplicación detallada de esta clase de limitaciones dentro de cada tipo de ordenación, se establecen las siguientes definiciones:

1º.- Rasantes del terreno:

Son rasantes naturales o rasante del terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela antes de que exista transformación por obras o desmontes del terreno natural.

A efectos de la aplicación de las Normas sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones de las Normas.
- Las correspondientes a los viales para los que se asegure la urbanización previa o simultánea a la edificación, con arreglo a proyectos aprobados.

A efectos de las obras de urbanización, se tomarán como rasantes:

- Las previstas en los planos de las Normas Subsidiarias o en los instrumentos que las desarrollen Planes Parciales (Planes Especiales, Estudios de Detalle o Unidades de Ejecución).

En todo caso podrán completarse o detallarse las rasantes mediante estudios de detalle y proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

2º.- Cota media de rasante:

Cota media de rasante de un edificio es la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecta ocupar con el edificio.

3°.- Plano de cumbrera:

Plano de cumbrera de un edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio.

b) Líneas de fachada:

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

Las líneas de fachada tienen carácter de alineación de obligado cumplimiento.

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueo, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

c) Retranqueos:

Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o los linderos de parcela, cuando no son coincidentes.

Son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación en que así se establece en estas Normas.

El retranqueo mínimo a linderos siempre que se abran huecos será de 3 m.

Según la posición de las líneas de fachada de un edificio respecto de los linderos, se denomina:

1°.- Exento o aislado:

Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.

2°.- Medianero:

Cuando tiene al menos una línea de fachada común coincidiendo con un lindero común con otra parcela sobre la que existe o pueda construirse un edificio con línea de fachada coincidente asimismo con dicho lindero. Las fachadas o muros coincidentes con el lindero común se denominan: paredes medianeras, medianiles o simplemente medianeras, tanto si constituyen fábricas adyacentes separadas por una junta como si constituyen fábrica compartida por dos edificios o parcelas.

3°.- Entre medianeras:

Cuando es medianero con otros edificios o parcelas en dos o más linderos de la parcela propia.

Cuando los edificios entre medianeras son viviendas unifamiliares se suelen denominar en hilera o en fila.

4°.- Agrupado:

Cuando forma parte de un grupo de edificios medianeros entre sí respecto a unos linderos, y exentos respecto de otros, de modo que el conjunto resultante quede aislado respecto de las parcelas o edificios colindantes.

5°.- Pareado:

Cuando es medianero con parcela o edificio colindante solamente a través del lindero común, y exento respecto a los demás linderos. Equivale a edificio agrupado cuando el grupo consta solamente de dos edificios.

1.9.2.3.- Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.-

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación:

Es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio, en cuyo caso se especifican éstas.

b) Altura reguladora H.R.:

Es la dimensión vertical de un edificio medida en metros, desde una referencia previamente establecida hasta la cara inferior del alero, medida según se especifica en las presentes Normas.

Forma de medir la altura reguladora:

1. En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.
2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.

3. En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaflán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a 28 m, la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50 % del solar.
4. Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.

Por encima de la H.R. se autorizan únicamente los siguientes elementos:

- Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio interior en cerrado por ellos no se destine a viviendas, ni rebasen un plano inclinado de 35 % trazado por el borde del alero.
- Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 m. como máximo.
- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como refrigeradores, paneles solares, etc. con un máximo de 3 m. y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado por el borde del alero.
- Los remates de cajas de escaleras, con un máximo de 3 m.
- Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas que resulten de las Ordenanzas municipales, normas en vigor o de usos de buena práctica constructiva.

c) Altura en número de plantas:

Es el número de plantas habitables máximo que puede tener el edificio incluida la planta baja y plantas alzadas.

d) Altura libre de plantas:

Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

e) Edificabilidad:

Es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto de m² edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta, plantas alzadas o planta bajo cubierta.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, los porches, los vuelos abiertos.

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de 1,20 m sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, situadas en entrantes de fachadas, contabilizan en el cómputo de la superficie edificable.

El coeficiente de edificabilidad, se aplicará siempre sobre la parcela neta.

g) Superficie útil y construida:

Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

Superficie construida de un local o vivienda, es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio.

Los criterios a utilizar para la medición de superficies útiles y construidas, tanto en viviendas libres como de protección oficial serán los utilizados por el M.O.P.U. para estas últimas.

h) Fondo edificado o edificable:

Es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

i) Vuelos:

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

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

- | | |
|--------------------|---|
| Cuerpo volado: | Plataforma que tiene el menos dos de sus lados en obra de fábrica. |
| Balcón: | Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos. |
| Mirador o tribuna: | Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más planta de altura. |
| Marquesinas: | Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates. |
| Alero: | Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada. |

1.10.- CAPITULO X - ORDENANZAS HIGIENICO - SANITARIAS Y OTRAS

1.10.1.- CONDICIONES GENERALES.-

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Así mismo cumplirán con todas las disposiciones vigentes de carácter general que les sean de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de las Normas Básicas de Edificación correspondientes a Acciones en la Edificación, Condiciones Térmicas, Condiciones Acústicas, Prevención de Incendios y EH-91, o las Normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

1.10.2.- CONDICION DE EXTERIOR DE TODA VIVIENDA.-

Toda vivienda tendrá la condición de exterior debiendo cumplir como mínimo que una de sus habitaciones vivideras tenga un paramento, con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio libre o en su caso el espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

1.10.3.- PROGRAMA MINIMO.-

Toda vivienda constará como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, inodoro y lavabo. La cocina y el comedor pueden también formar una pieza común cocina - comedor. El baño o aseo tendrá entrada independiente desde pasillo o distribuidor.

1.10.4.- DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA DE PROMOCION LIBRE.-

Dormitorio de una cama	6,00 m ²	anchura mínima 2,00 m
Dormitorio de dos camas	10,00 m ²	anchura mínima 2,50 m
Comedor - Cuarto de estar	14,00 m ²	anchura mínima 3,00 m
Cocina	6,00 m ²	anchura mínima 1,70 m
Cocina - Comedor	18,00 m ²	anchura mínima 3,00 m
Aseo	3,00 m ²	
Pasillos		anchura mínima 0,90 m
Vestíbulo de entrada		anchura mínima 1,20 m

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que pueda inscribirse, en el interior de la habitación, un círculo que como mínimo tenga el diámetro correspondiente a las citadas anchuras, pudiendo ser menor alguna de las dimensiones lineales en puntos exteriores a dicho círculo.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m.

1.10.5.- DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.-

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica.

1.10.6.- PATIOS INTERIORES.-

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a tres metros, cuando a él tengan luces y vistas habitaciones vivideras. Las luces rectas en ningún caso serán menores de 2 m. respecto del paramento de enfrente. La separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 cm.

1.10.7.- CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION.-

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como para la salida de humos y gases de las cocinas o de los nichos cocinas en el caso de cocina - comedor deberá existir ventilación mediante chimeneas tipo SHUNT.

La salida de las chimeneas debe prolongarse al menos 40 cm por encima de la cumbrera o 1,20 m. por encima del nivel del suelo cuando se trate de azoteas planas. En ningún caso quedará por debajo del nivel superior de cualquier hueco de ventilación directamente en paramentos situados a menos de 8 m. de distancia.

1.10.8.- PORTALES Y ESCALERAS.-

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

Nº de escaleras: Será necesaria una escalera para servir como máximo a 12 viviendas.

Peldaños:	Huella:	anchura mínima	0,28 m/libre
	Tabica:	altura máxima	0,185 m/libre
		nº máximo de peldaños en cada tramo	16
Anchura máxima:		1,00 m	
Rellanos:	Dimensión mínima de mesetas		1,00 m.
		Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.	
Ventilación e iluminación: Tendrán ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas, excepto planta baja, y con una superficie mínima de huecos de 1,00 m ² /planta.			
La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga las dimensiones mínimas de 0,90 x 0,90 m.			

1.10.9.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.-

Los locales destinados a comercio o industria, deberán cumplir con la Normativa Sectorial, y en particular en lo que se refiere a las condiciones de higiene mínimas.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² salvo con autorización municipal expresa.

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

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m².

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

En el caso de que estos locales sean anexos a vivienda, podría servir un baño o aseo de la vivienda, siempre y cuando sea fácilmente accesible desde el local.

1.10.10.-- DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.-

En todo el suelo urbano, será obligatorio el vertido a la red general de alcantarillado de las aguas negras o sucias, procedentes de los edificios. En el caso de industrias que pudieran producir con ellas, algún tipo de contaminación, se tomarán las medidas correctoras oportunas que sean necesarias, previamente a su vertido.

Queda prohibida la construcción de pozos negros y cualquier otro método de recogida de aguas fecales, que no sea el previsto en estas ordenanzas.

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los Suelos no Urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes N.T.E. o los prefabricados por casa especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo 3 metros sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

1.10.11.- ACOMETIDAS.-

Las instalaciones de cada parcela se conectarán a las redes generales mediante una sola acometida para cada uno de los servicios. Por motivos justificados podrá autorizarse una segunda, pero desde una calle distinta a la primera.

La acometida a la red de vertido se realizará desde una arqueta de registro principal, por un ramal con una pendiente mínima de 3 % que conducirá todas las aguas recogidas al colector oficial, formando, la unión de ambos, ángulos de 90°.

El resto de acometidas se realizará con arreglo a las normas de la empresa suministradora.

Realizadas éstas el propietario deberá reponer aquellos elementos de la urbanización que hubieran sido afectados con otros de la misma calidad y características que los existentes o de la forma que el Ayuntamiento disponga en concordancia con los del entorno.

1.11.- CAPITULO XI - OTRAS DEFINICIONES

1.11.1.- SOTANOS.-

Se entiende por sótanos los locales enterrados o semienterrados (semisótano), cuyo techo esté a menos de 1,20 m. por encima del Plano de Rasante Inferior del edificio definido en 1.9.2.2.

La parte de planta semi - enterrada (semisótano) cuyo techo (cara inferior) sobresalga más de 1,20 m. por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y no podrá superar el porcentaje de ocupación permitido para la planta baja en la zona de que se trate, quedando libre de edificación en cualquier planta el espacio restante hasta el 100 %.

Usos permitidos: Garaje, bodega, almacenes ligados al uso de la planta baja.

Dispondrán de ventilación directa o forzada, mediante ventanas, respiraderos, chimeneas, etc.

La altura libre mínima será de 2,20 m, para uso de aparcamiento y 2,40 m. para otros usos.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en planta sótano.

1.11.2.- PLANTA BAJA (B).-

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo se sitúe a mas de 1,20 m. por encima de la cota media de rasante del edificio.

La altura mínima libre será de 2,20 m. para el uso de garaje y 2,50 m. para viviendas y el resto de usos.

Usos permitidos: garaje y todos los señalados en la zona de que trate.

1.11.3.- PLANTAS ALZADAS O PLANTA DE PISO.-

Son las situadas a niveles superiores al techo de la planta baja.

Altura libre mínima 2,50 m.

En baños, aseos y pasillos la altura podrá rebajarse a 2,20 m.

Usos permitidos: los especificados en cada zona, excepto en las zonas residenciales que no se admitirán usos independientes de la vivienda salvo como complemento de ésta como despachos profesionales y usos de hostelería.

1.11.5.- CHAFLANES.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros, ángulos que serán achaflanados, con el siguiente criterio:

ANGULOS RECTOS Y AGUDOS	CHAFLAN DE 3 m.
ANGULOS OBTUSOS	CHAFLAN DE 5 m.

El chaflán se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo.

Las superficies del chaflán serán de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada en ninguna planta, incluidas las plantas bajo rasante.

Esta superficie será computable en el cálculo de la edificabilidad de la finca cuando se ceda.

Sobre ella se permitirán los vuelos y aleros correspondientes a la zona.

En la Zona Residencial R-1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservan las alineaciones de las edificaciones existentes, aplicándose esta normativa únicamente a los solares libres de edificación.

En los casos dudosos se solicitará informe previo al Ayuntamiento.

1.12.- CAPITULO XII - OBRAS DE REHABILITACION

1.12.1.-

Las operaciones de rehabilitación de edificios se efectuarán de conformidad con el Real Decreto 2.329/1.983 de 28 de Julio.

A las obras de rehabilitación en edificios no afectados por alineaciones y que mantengan el volumen original, no les será de aplicación lo contenido en el Capítulo IX - "NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN", de las Normas y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

Cualquier modificación o incremento en su volumetría, llevaría consigo la inmediata aplicación de estas Ordenanzas, a la totalidad del conjunto.

1.12.2.-

Respecto a lo contenido en el Capítulo X - "HIGIENICO SANITARIAS", no son de obligado cumplimiento los puntos 1.10.4. "DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDA", 1.10.6. "PATIOS INTERIORES", 1.10.8. "ESCALERAS", en el punto 1.10.7. "CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION", el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior.

**2.- TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS
EN SUELO URBANO**

2.1.- CAPITULO I - REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION

2.1.1.- DEFINICION DE SUELO URBANO.-

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que estas Normas Subsidiarias incluyen dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del Artº 8 de la Ley 6/1998.

Los suelos clasificados como urbanos, se reflejan en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley del Suelo de estas Normas Subsidiarias, y de los Planes que pudieran desarrollarlas, según lo dispuesto en el Artº 10 del T.R.L.S. de la Ley del Suelo, y en lo que se refiere a solares, en el Artº 14 de la misma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni en los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.1. de estas Normas.

2.1.3.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.-

Estas Normas y las determinaciones grafiadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución o Estudios de Detalle.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante Estudios de Detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos. En ningún caso podrán cambiar la clasificación ni la zonificación lo cual supondrá una Modificación de las Normas, sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

2.1.4.- ZONAS DEL SUELO URBANO.-

El Suelo Urbano, atendiendo a los diversos usos posibles y a las diferentes tipologías dentro de ellos, se divide en zonas homogéneas, cada una de las cuales se rige por una normativa específica que se establece en los capítulos que siguen a este.

Se contemplan las siguientes:

- 1.- ZONA RESIDENCIAL R-1
- 2.- ZONA RESIDENCIAL R-2
- 3.- ZONA RESIDENCIAL R-3
- 4.- ZONA RESIDENCIAL R-4
- 5.- ZONA RESIDENCIAL R-5
- 6.- ZONA INDUSTRIAL I -1
- 7.- ZONA EQUIPAMIENTO
- 8.- ZONA EQUIPAMIENTO ESCOLAR
- 9.- ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 10.- ZONA VERDE PUBLICA
- 11.- ZONA VERDE PRIVADA

2.2.- CAPITULO II - ZONA RESIDENCIAL. R - 1

2.2.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial

Usos Compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero
- b) Comercial y Administrativo
- c) Agrícolas (sólo almacenaje)
- d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos
- f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
- g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas -	45 dB (A)
Entre las 22,00 y las 8,00 horas -	30 dB (A)

2.2.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 150 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m.

b) Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales, prohibiéndose los retranqueos.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en planta bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas. Se establece un fondo máximo de 15 m. en plantas alzadas.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 150 m² los cuales podrán edificar el 100 % en todas sus plantas.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 m²/m².

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 9,50 m medidos según el Artículo 1.10.2.3. y tres plantas (B + 2).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

f) Vuelos sobre espacios públicos:

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,00 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	No se autoriza
Calles de 4 á 6 m.	0,40 metros
Calles de más de 6 m.	0,80 metros

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.2.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes, por lo que serán verticales y abalconadas (predominio del alto por el ancho).
- d) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja árabe, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja vieja y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.
- f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

2.2.4.- EDIFICIOS CATALOGADOS.-

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico - arquitectónico o ambiental, se señalan en los planos de alineaciones.

Se establece la siguiente Catalogación:

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES:

1.- DE INTERES HISTORICO ARQUITECTONICO

- Iglesia Parroquial
- Casa Palacio

Condiciones de Intervención.-

En todos los edificios catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará una propuesta de intervención de las obras que se pretenden realizar. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

2.3.- CAPITULO III - ZONA RESIDENCIAL. R - 2

2.3.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial Unifamiliar

Usos Compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero
- b) Comercial y Administrativo
- c) Agrícolas (sólo almacenaje)
- d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
- e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos
- f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
- g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas -	45 dB (A)
Entre las 22,00 y las 8,00 horas -	30 dB (A)

2.3.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 150 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición:

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en planta bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de $1,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 7,00 m medidos según el Artículo 1.10.2.3. y dos plantas (B + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

f) Vuelos sobre espacios públicos:

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	No se autoriza
Calles de 4 á 6 m.	0,40 metros
Calles de más de 6 m.	0,80 metros

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.3.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Los únicos tratamientos de fachadas permitidas será a base de enfoscados pintados o similares, o ladrillo caravista.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- c) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja árabe y se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- d) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.
- e) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

2.4.- CAPITULO IV- ZONA RESIDENCIAL. R - 3

2.4.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial, vivienda unifamiliar pareada o aislada.

- Usos Compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero
 - b) Comercial y Administrativo
 - c) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
 - d) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

2.4.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima deberá tener 15 m. de fachada y 300 m² de superficie.

b) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a los linderos laterales de 3 m como mínimo

El Ayuntamiento podrá autorizar mediante estudio de detalle, distintas agrupaciones, en una manzana completa, siempre que se mantenga la edificabilidad prevista para la totalidad de la manzana.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 40 % en planta baja , sótano y semisótano.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,60 m²/m².

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 7,00 m y dos plantas (B + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

Altura libre en plantas mínimo 2,50 m.

2.4.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibidas las cubiertas planas y en las inclinadas, los acabados en color negro (pizarra, teja negra, etc.).

2.5.- CAPITULO V- ZONA “VIÑALES”. RESIDENCIAL R - 4

2.5.1.- GENERALIDADES.-

Para poder otorgar licencias es necesario que previamente se redacte un Plan Especial, cuyo objetivo es determinar los viales así como los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

2.5.2.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Residencial, vivienda unifamiliar aislada

Usos Compatibles: a) Agrícola (almacenaje)
b) Pequeños talleres artesanales familiares, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente
c) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios

2.5.3.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Parcela mínima:

La parcela mínima debe tener 8 m. de fachada y 300 m² de superficie.

b) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la línea de fachada de 2.00 m. y a los linderos laterales de 3.00 m.

c) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 15 % en plantas bajas y alzada.

d) Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,30 m²/m².

e) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 7,00 m y dos plantas (B + 1).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros o desvanes, quedando expresamente prohibido el uso de vivienda.

2.7.- CAPITULO VII- ZONA INDUSTRIAL. I - 1

2.7.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Uso Principal: Industrias y talleres destinados a la reparación, conservación o atención de las necesidades derivadas de la población y su actividad económica o a la elaboración de uso y consumo cotidiano que no tengan carácter fabril.

Limitaciones:

- * Potencia instalada máxima en máquinas susceptibles de producir molestias por vibraciones o ruidos. 10 CV.
- * Nivel sonoro máximo 45 Db.
- * No producirse emanaciones de gases molestos o tóxicos, polvo ni olores, debiendo en su caso establecerse los elementos correctores necesarios.

2.7.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a linderos de 3 m.

b) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 90 %.

c) Edificabilidad:

La edificabilidad será de 1,50 m²/m²

d) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 8,50 m y dos plantas (PB + 1).

e) Limitaciones estéticas:

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.8.- CAPITULO VIII- ZONA DE EQUIPAMIENTO

2.8.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Se permiten en esta zonificación los usos religiosos, culturales, administrativos, de guardería, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipo con una superficie máxima de 90 m² útiles. En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicitar en ninguno de ellos, un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

2.8.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona del Casco Antiguo, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc., serán de aplicación las contenidas en el Capítulo II - ZONA RESIDENCIAL R-1, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

2.8.3.- LIMITACIONES ESTETICAS.-

Serán de aplicación las contenidas en el Capítulo II - RESIDENCIAL R - 1.

2.9.- CAPITULO IX- ZONA ESCOLAR

2.9.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Sólo se admitirán usos escolares.

2.9.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

a) Limitaciones de posición:

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a linderos de 3 m.

b) Superficie máxima edificable:

La ocupación máxima del suelo será del 50 %.

c) Edificabilidad:

1.50 m²/m²

d) Altura máxima:

La altura máxima edificable será de 10,50 m y tres plantas (PB + 2)

e) Limitaciones estéticas:

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.10.- CAPITULO X- ZONA VERDE PUBLICA

2.10.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines aseos públicos y quioscos.

2.10.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

- Edificabilidad máxima 0,05 m²/m²
- Altura máxima 3 m.
- Número de plantas máximo: PB

2.11.- CAPITULO XI- ZONA VERDE PRIVADA

2.11.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Sólo se admitirán las instalaciones propias de jardines.

2.12.- CAPITULO XII - ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

2.12.1.- LIMITACIONES DE USO.-

Usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.

Usos Compatibles: a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante, siempre al servicio del uso principal.
b) Una vivienda vinculada al mantenimiento, con una superficie útil máxima de 90 m².

2.12.2.- LIMITACIONES DE VOLUMEN.-

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificado sobre la total, máximo del 75 %. Edificabilidad 1,00 m²/m².

Número de plantas máximo PB + 1.

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

2.12.3.- POSICION DE LAS EDIFICACIONES.-

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

2.13.- CAPITULO XIII - UNIDADES DE EJECUCION

Se adjuntan las fichas de cada una de ellas, y se establecen los siguientes sistemas de Actuación:

UE - 1	Cooperación
UE - 2	Cooperación
UE - 3	Cooperación
UE - 4	Compensación

**3.- TITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO
APTO PARA URBANIZAR**

3.1.- CAPITULO I.- NORMAS DE URBANIZACION

3.1.1.- AMBITO DE APLICACIONES.-

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales que se redacten a partir de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias o en cumplimiento de algunas de sus determinaciones.

3.1.2.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.-

Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la Ley del Suelo y en los Reglamentos que la desarrollan y entre ellas las siguientes:

1. Los que se fijan reglamentariamente. Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, y en su caso la división en polígonos y unidades de ejecución.
2. Señalamiento de reservas de terrenos: parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de expansión y recreo en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie mínima destinada a dichas reservas, será de 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial, de forma que se alcance la superficie mayor.
3. Fijación de reservas para centros culturales y docentes en proporción mínima de 10 m² por vivienda, agrupándolos según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
4. Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social.

5. Trazado y características de la red de comunicaciones propias y su enlace con el sistema general, con el señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria.
6. Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que se prevean.
7. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
8. Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso de la edificación.
9. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución, y los que se fijan reglamentariamente.

Los Planes Parciales de iniciativa particular, además de las determinaciones ya mencionadas, deberán ajustarse a lo establecido en el Artº 46 del Reglamento de Planeamiento.

3.1.3.- SISTEMAS DE EJECUCION.-

En la ejecución de los Planes Parciales, se prevé que el sistema más idóneo es la COMPENSACION; no obstante, el Ayuntamiento podrá optar por cualquier otro, estableciéndolo así en acuerdo plenario o en el propio Plan Parcial.

3.2.- CAPITULO II - NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se distinguen dos tipos de suelo Aptos para Urbanizar según su grado de desarrollo en el momento de la redacción de las Normas:

SUELO APTO PARA URBANIZAR EN REGIMEN TRANSITORIO
SUELO APTO PARA URBANIZAR

3.2.1.- SUELO APTO PARA URBANIZAR EN REGIMEN TRANSITORIO.-

Son los siguientes:

Uso Residencial:

1.- SECTOR 15. AREA DE PLANILLAS.-

Su normativa será la correspondiente al Plan Parcial aprobado definitivamente el 17 de Octubre de 1985.

Determinaciones Plan Parcial:

Uso Predominante:	Residencial
Intensidad máxima:	35 viviendas por hectáreas
Reserva para dotaciones generales:	1.526 m ² , destinados a administración y servicios públicos generales
Tipología:	Semiintensiva y/o extensiva
Coeficientes de Edificabilidad:	
- Total:	0,80 m ² /m ²
- Uso residencial:	0,45 m ² /m ²
Altura máxima:	10,0 m.
Número máximo de plantas:	Tres, incluida la baja

2.- SECTOR 41. SUBSECTOR 1.-

Su normativa será la correspondiente al Plan Parcial aprobado definitivamente el 2 de Febrero de 1995.

Determinaciones Plan Parcial:

Uso Exclusivo: Residencial
Intensidad máxima: 9 viviendas por hectárea
Tipología: Extensiva y/o semiintensiva

Cuando se adopte tipología semiintensiva podrá ocupar una superficie máxima del 9 por 100 de la superficie total del sector, admitiéndose edificación unifamiliar o plurifamiliar.

Coefficiente de Edificabilidad:

- Uso residencial exclusivo: $0,206 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Altura máxima:

- En tipología extensiva: 6,50 m.
- En tipología semiintensiva: 10,00 m.

Número máximo de plantas:

- En tipología extensiva, dos, incluida la baja.
- En tipología semiintensiva, tres, incluida la baja.

Ordenación Vigente:

Está vigente el programa de actuación urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha de 19 de abril de 1981.

Reserva para Dotaciones Generales:

- 10.000 m^2 destinados a educación general básica localizados en el subsector 4, del programa de actuación.

Junto al sector 41 se reserva el área 35c, 11.960 m^2 para ubicar en ella los elementos necesarios para el abastecimiento de agua, depósitos, etc. Y depuración de aguas residuales del propio sector.

3.- AREA PRADOS DEL REY.-

Se regirá por la normativa correspondiente al Plan Parcial aprobado definitivamente el 3 de Noviembre de 1994.

Determinaciones Plan Parcial:

Area apta para urbanizar "Prado del Rey"

Superficie 324.339 m²

Calificación Uso residencial vivienda unifamiliar

Densidad 13 viv/Ha.

Edificabilidad bruta 0,3 m²/m²

Uso Industrial:

1.- SECTOR 14.-

Se regirá por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de Marzo de 1980.

Determinaciones Plan Parcial:

Uso Predominante: Industrial

Tipología: Industria general pequeña y media

Industria de servicios y artesana

Industria derivada de la agricultura

Naves de almacenamiento

Edificabilidad máxima: Es la que resulta de aplicar el coeficiente de 4 m³/m², a la superficie total del sector.

- Altura máxima: 8,50 m, salvo elementos singulares exigidos por el proceso de fabricación.
- Ocupación máxima: 90 por 100 de la superficie neta de las parcelas edificables.
- Plan Parcial Vigente: Se considera vigente el Plan Parcial de este sector aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha de 28 de marzo de 1980.
- Plan de etapas: Para el desarrollo de la 1ª etapa, incluyendo la ejecución de la urbanización, se dispondrá hasta cuatro años después de la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, para la segunda etapa ocho años, desde la fecha citada.

2.- SECTOR 16.-

Se regulará por la normativa contemplada en el Plan Parcial de 1986 aprobado definitivamente el 13 de Mayo.

Determinaciones Plan Parcial:

- Uso Predominante: Industrial.
- Tipología: Industria general pequeña, media y grande.
Industria de servicios y artesana.
Industria derivada de la agricultura.
Naves de almacenamiento.
- Edificabilidad máxima: Es la que resulta de aplicar el coeficiente de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, a la superficie total del sector.
- Altura máxima: 10,50 m, en edificaciones complementarias, la que determine el plan parcial en naves de fabricación.
- Ocupación máxima: 70 por 100 de la superficie neta de las parcelas edificables.

3.- SECTOR 17.-

La normativa se regirá por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de Marzo de 1980.

Determinaciones Plan Parcial:

Uso Predominante: Industrial.

Tipología: Industria general pequeña, media y grande.
Industria de servicios y artesana.
Industria derivada de la agricultura.
Naves de almacenamiento.

Edificabilidad máxima: Es la que resulta de aplicar el coeficiente de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, a la superficie total del sector.

Altura máxima: 16,50 m, en edificaciones complementarias, la que determine el plan parcial en naves de fabricación.

Ocupación máxima: 70 por 100 de la superficie neta de las parcelas edificables.

Plan Parcial Vigente: Se considera vigente el Plan Parcial de este sector aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha de 28 de marzo de 1980.

Plan de etapas: Para el desarrollo de la 1ª etapa incluyendo la ejecución de la urbanización se dispondrá hasta cuatro años después de la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, para la segunda etapa ocho años desde la fecha citada.

3.2.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.-

Se detallan las siguientes Areas Aptas para Urbanizar:

S.A.U. 1.-

Superficie	83.326 m ²
Densidad máxima	30 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0.4 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

Determinaciones:

Se desarrollará como un único Plan Parcial.

Obligatorias: Deberá cederse una banda de 15 m de terreno en su límite superior para obtener el sistema general viario.

Indicativas: La estructura de los nuevos viales conectará automáticamente con los existentes en el suelo urbano colindante.

S.A.U. 2.-

Superficie	47.485 m ²
Densidad máxima	30 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0.4 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

Determinaciones:

Se desarrollará como un único Plan Parcial.

Obligatorias: Deberá cederse una banda de 15 m de terreno en su límite superior para obtener el sistema general viario.

Indicativas: La estructura de los nuevos viales conectará automáticamente con los existentes en el suelo urbano colindante.

S.A.U. 3.-

Superficie	18.602 m ²
Densidad máxima	25 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0.4 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

Se desarrollará como un único Plan Parcial.

S.A.U. 4.-

Superficie	586.690 m ²
Densidad máxima	9 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0.22 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

S.A.U. 5.-

Superficie	126.005 m ²
Densidad máxima	13 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0.3 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

Determinaciones:

Obligatorias: Los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua y saneamiento conectarán con la red general a lo largo del camino de Viñales.

S.A.U. 6.-

Superficie	17.061 m ²
Densidad máxima	20 viv/ha
Edificabilidad máxima bruta	0.4 m ² /m ²
Uso	Residencial Unifamiliar

Determinaciones:

Indicativas: La estructura de los nuevos viales conectará automáticamente con los existentes en el suelo urbano colindante.

**4.- TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS EN
SUELO NO URBANIZABLE**

4.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.1.1.- DEFINICION.-

El Suelo No Urbanizable está constituido, por exclusión, por los terrenos del término municipal no incluidos por las Normas Subsidiarias dentro de los límites del Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar. Su destino son los usos propios de su carácter rural y los concordantes con ellos tendentes a su potenciación, mejora o a una explotación racional de sus posibilidades.

4.1.2.- CLASIFICACION.-

Se establecen dos tipos de Suelo No Urbanizable:

1.- Suelo No Urbanizable Genérico Sin Protección Especial.-

Su utilización incluye, en general, las construcciones e instalaciones previstas en el Artº 85 y 86 del T.R.L.S. 1976.

2.- Suelo No Urbanizable Protegido.-

De protección de Infraestructuras, Recursos Hidráulicos.

4.1.3.- REGIMEN GENERAL.-

El Suelo No Urbanizable, en todas sus clases carece de aprovechamiento urbanístico; el ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones derivadas de lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley 6/1998.

4.2.- CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

CONDICIONES GENERALES

4.2.1.- CLASIFICACION DE LOS USOS.-

A efectos de establecer las limitaciones correspondientes a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los permitidos por estas Normas se clasifican en 4 grupos:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Departamento de Agricultura.
2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural.
4. Edificios destinados a vivienda familiar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de las construcciones que puedan autorizarse habrán de ser adecuados a su condición de aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4.2.1.1.- Usos Vinculados a Explotaciones Agrarias.-

Comprende los usos agrarios concordantes con la naturaleza del suelo y entre ellos se distinguen:

a) Usos de Cultivos:

Se integran en este uso tanto los cultivos propiamente dichos como praderas, pastizales, plantaciones forestales, y aquellas obras e instalaciones que mejoran directamente a los mismos, tales como nivelaciones, captación de aguas, acequias, adarbes, instalaciones de riego, viveros, invernaderos que no comprendan obras de edificación propiamente dicha.

Estos usos quedan exentos de autorización urbanística.

b) Construcciones Agrícolas:

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m²
- La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,1 m²/m²
- Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6 metros.
- Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable de la Cámara Agraria Local

sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.

- En fincas de superficie inferior a 4.000 m², únicamente se podrán construir casetas de aperos con una superficie máxima de 12 m² y una sola planta, siempre que se justifique que la parcela no procede de una segregación o división posterior a la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

c) Construcción de Granjas:

Podrá autorizarse la construcción granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que la superficie ocupada por las instalaciones no sea superior a 1.500 m².

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 6,00 m, de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 m.

Las distancias entre explotaciones, a núcleo urbano, a cauces, etc., deberán adecuarse a lo establecido en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, o bien remitirse genéricamente al mismo.

Los usos y obras de los apartados **b)** y **c)** del punto anterior se someterán a licencia urbanística que será concedida por el Ayuntamiento. Será condición imprescindible para el otorgamiento de ésta que el solicitante acredite su condición de agricultor. También podrán obtenerla las sociedades agrarias o cooperativas cuyo objetivo social sea exclusivo de la explotación agrícola, ganadera o forestal. En caso contrario necesitan la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio según el Artº. 44 del Reglamento de Gestión.

4.2.1.2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.-

Comprende las siguientes modalidades:

- a) Las de construcciones e instalaciones provisionales necesarias durante la ejecución de una obra pública.
- b) Las de las construcciones o instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, mantenimiento, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculados.
- c) Los vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, como puede ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por el Ayuntamiento con informe vinculante del Servicio de que dependa la conservación y explotación de la obra pública.

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

4.2.1.3.- Usos de Utilidad Pública o Interés Social que Requieran Emplazarse en el Medio Rural.-

Entre ellos se pueden encontrar:

- Las instalaciones y edificios de carácter agrícola o ganadero que superen los límites establecidos en el punto 4.2.1.1.
- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Los usos de carácter recreativo, tales como las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, campings y demás campamentos de turismo.
- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Los servicios de infraestructuras y cementerio.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m²/m².

La autorización de los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se sujetará a la tramitación prevista en el artículo 44 del Reglamento de Gestión. Por consiguiente, para la concesión de la preceptiva licencia municipal de edificación, será obligatoria la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio; para ello el Ayuntamiento deberá remitir a la misma:

- La solicitud del interesado
- Las características técnicas exigidas en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística
- Un informe del Ayuntamiento valorando las razones por las que se considere de interés público o social

Su necesaria autorización, se sujetará al procedimiento establecido en el Artº. 44 del Reglamento de gestión y se precisará la documentación establecida en el Artº. 75.3 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

4.2.1.4.- Uso de Vivienda Familiar.-

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Condición de aislada.

El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a 15.000 m²

Las edificaciones deberán quedar retranqueadas un mínimo de 8 m a cualquier lindero de la finca.

b) Condiciones de la edificación.

La altura máxima será de 7 m y dos plantas (PB + 1)

c) Servicios a la parcela.

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.
- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de Junio de 1982.
- Evacuación de aguas: No se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y con carácter previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la Ley de Aguas.

La tramitación del uso de vivienda familiar y construcciones anejas que hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable se sujetará a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, siendo necesario, para la preceptiva concesión de licencia, la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

d) Núcleo de población.

Definición de núcleo de población.-

Se considera núcleo de población, dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales.

Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población.-

Las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en Suelo No Urbanizable, son las siguientes:

- Cualquier parcelación de terrenos
- 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, acequias, etc.
 - * Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.
 - * Red eléctrica de baja tensión.
 - * Acceso rodado.

- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.
- Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 m.

4.3.- CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

4.3.1.- PROTECCION DE RECURSOS HIDRAULICOS E INFRAESTRUCTURAS.-

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructuras que protegen, cuando dichos usos requieran estar en contacto con el mismo.

La separación de las edificaciones al trazado de la infraestructura que motiva la protección, vendrá fijada por la legislación propia de ésta.

Se permite el uso agrícola compatible con la protección resultante de la normativa que antecede.

ZONA DE PROTECCIÓN DEL CANAL IMPERIAL DE ARAGON.-

Se establece una zona de protección de 30 m desde el cajero a ambos lados del canal.

Igualmente se protege una gran zona de espacio libre de 304.390 m², colindante con la anterior.

ZONA DE PROTECCION DE ACEQUIAS.-

Se establece una banda de protección de 3 m a cada lado del cajero de la acequia.

ZONA DE PROTECCION DE LINEA ELECTRICA DE ALTA TENSION.-

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, a la Ley de 18 de Marzo de 1966 y Decreto de 20 de Octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de Septiembre de 1973.

ZONA DE PROTECCION DE LA LINEA DE TELEFONOS.-

La separación será de 5m a cada lado desde el eje de la línea.

ZONA DE PROTECCION DE LA CARRETERA CN-232.-

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (MOPU), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de Julio y su Reglamento (actualmente es de aplicación el Reglamento aprobado por R.D. 1.073/77 de 8 de Febrero en lo que se oponga a la citada Ley).

ZONA DE PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.-

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 22/1974, de 27 de Junio, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2.876/1978, Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de éstas, guardarán las distancias mayores de ocho metros (8 m) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en Suelo No Urbanizable, a excepción de aquella obras de interés público y social que sean autorizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio previo informe favorable del Organo Competente para la vigilancia y protección de las Vías Pecuarias.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de diez metros (10 m), del eje de los mismos.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m) del eje del camino, y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

PROTECCION DE LA RED DE FERROCARRILES.-

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 16/1987, de 30 de Julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.).

En tanto no se apruebe el Reglamento que desarrolle esta nueva Ley, será de aplicación (tal como se establece en su artículo 168) la definición de las zonas de dominio público, servidumbre y afección existentes para las autovías.

PROTECCION DEL ACUIFERO.-

En el subsuelo del término municipal se encuentra el acuífero nº 62 del Ebro y sus afluentes, quedando por tanto prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación del acuífero. Por tanto, cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

PROTECCION DE TENDIDOS AEREOS.-

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de Marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianos para los servicios de Telecomunicación y Radiofusión del Estado.

4.4.- CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE DEL SUELO

4.4.1.- CONTAMINACION DEL MEDIO AMBIENTE.-

- a) La protección del medio ambiente se llevará a cabo mediante la adopción de una serie de medidas de prevención, vigilancia y corrección de todas aquellas circunstancias que puedan conducir a un incremento de la contaminación del mismo en cualquiera de sus manifestaciones y cualquiera que sean las causas que la produzcan.

POLUCION DE LAS AGUAS:

- b) Las condiciones técnicas exigibles al Proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales, deberán ajustarse a lo prescrito en la Normativa aprobada por resolución de 23 de Abril de 1969 “Normas de Proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales” y la N.T.E. - I.S.D. / 1974 “Instalaciones, salubridad, depuración y vertido”, así como lo establecido en el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas”.

CONTAMINACION ATMOSFERICA:

- c) Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias que pueden ser calificadas como tales, según el “Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas” (Decreto de 30 de Noviembre de 1961), sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como norma general.

En relación con las actividades molestas, habrá de tenerse en cuenta para su instalación y funcionamiento, que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir polvo, humos, gases, etc., deberán dotarse de elementos necesarios de corrección para evitar molestias al vecindario.

Zaragoza, Octubre de 1998
Por la Empresa Consultora
PROINTEC, S.A.

Fdo. Juan Ferraz Garanto
Ingenº de Caminos