

ÚLTIMO EJEMPLAR  
ANALIZADO JULIO 2003

**NN.SS. DE SIETAMO**

**HOMOLOGACIÓN AL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Febrero 2002

|   |   |
|---|---|
| <b>GOBIERNO<br/>DE ARAGON</b>   | COMISION PROVINCIAL DE<br>ORDENACION DEL TERRITORIO<br>HUESCA |
| Aprobado definitivamente <i>pa</i>  |   |
| HOMOLOGACION <i>con percepciones</i>  |   |
| Fecha <i>29 de julio de 2003</i>  |   |
| El Secretario de la Comisión  |   |
|  |   |

**ORDENANZAS**

## I N D I C E

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

- 1.1. CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION
- 1.2. CAPITULO II.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS
- 1.3. CAPITULO III.- OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR
- 1.4. CAPTITULO IV.- OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD, RUINAS
- 1.5. CAPTITULO V.- LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION
- 1.6. CAPTITULO VI.- FINAL DE OBRAS
- 1.7. CAPTITULO VII.- DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES
- 1.8. CAPTITULO VIII.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS
- 1.9. CAPTITULO IX.- NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN
- 1.10. CAPTITULO X.- LIMITACIONES ESTETICAS
- 1.11. CAPTITULO XI.- ORDENANZAS HIGIENICO-SANITARIAS Y OTRAS
- 1.12. CAPTITULO XII.- OTRAS DEFINICIONES
- 1.13. CAPTITULO XIII.- OBRAS DE REHABILITACION

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

- 2.1. CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO URBANO DESARROLLO Y EJECUCION
- 2.2. CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL "R-1"
- 2.3. CAPITULO III.- ZONA RESIDENCIAL "R-2"
- 2.4. CAPITULO IV.- ZONA RESIDENCIAL "R-3"
- 2.5. CAPITULO V.- ZONA DE EQUIPAMIENTO
- 2.6. CAPITULO VI.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 2.7. CAPITULO VII.- ZONA VERDE PUBLICA
- 2.8. CAPITULO VIII.- ZONA VERDE PRIVADA
- 2.9. CAPITULO IX.- UNIDADES DE EJECUCION

## **3.- TITULO III.- SISTEMAS GENERALES**

## **4.- TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE**

- 4.1. CAPITULO I.- NORMAS DE URBANIZACION
- 4.2. CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

## **5.- TITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

- 5.1. CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 5.2. CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.  
CONDICIONES GENERALES
- 5.3. CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
- 5.4. CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE DEL SUELO Y DEL PAISAJE

## **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 Urbanísticas 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 este Plan General se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

#### **1.1.3.- Ámbito Material y Territorial.-**

Las presentes Normas y Ordenanzas efectuarán 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 Plan General, es decir, la totalidad del Término Municipal de SIETAMO (Huesca).

#### **1.1.4.- Ámbito Temporal.-**

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

#### **1.1.5.- Motivos de Revisión o Sustitución.-**

Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General 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 Plan General por factores exteriores al desarrollo del municipio.
- d) Cuando se haya urbanizado los Sectores de Suelo Urbanizable.

#### **1.1.6.- Publicidad.-**

El Plan General de Ordenación Urbana, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, catálogo, estudio económico financiero y planos serán públicas y cualquier persona podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

#### **1.1.7.- Obligatoriedad.-**

Las particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado.

### **1.1.8.- Edificios Fuera de Ordenación.-**

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del proyecto del Plan General 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 el Plan General, que afecten a las alineaciones, o esté prevista su expropiación, 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 el Plan General 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 70.2 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanísticas de Aragón y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

### **1.1.9.- Edificios Existentes No Calificados de Fuera de Ordenación.-**

Los edificios erigidos antes de la aprobación de este Plan con arreglo al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior y que no sean calificadas 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 este Plan General.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan, 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, al amparo de lo previsto en el Artº 70 de Ley Urbanística de Aragón.

Si se produce la demolición o la destrucción 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.- Ordenación del Territorio Municipal.-**

La ordenación urbanística del territorio municipal se realiza de acuerdo con la Ley del Suelo R.D.L. 6/98, y la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón estableciendo la clasificación del Suelo, su división en zonas a efectos de la regulación de su edificación y uso, y la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

### **1.2.2.- Clasificación del Suelo.-**

Con arreglo a la Ley del Suelo R.D.L. 6/98, y a Ley Urbanística de Aragón éste se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con el régimen que para cada clase establecen los capítulos II, III y IV del Título I de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

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

### **1.2.3.- Disposiciones Generales sobre Desarrollo y Ejecución de Plan General de Ordenación Urbana.-**

#### **1.2.3.1.- Competencia.-**

El desarrollo y ejecución de este Plan corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, en los términos previstos en la Ley Urbanística y en este Plan, 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 del Plan.

#### 1.2.3.2.- Instrumentos de desarrollo.-

El desarrollo del Plan se efectuará, según la clase del suelo y finalidad del desarrollo con arreglo a las determinaciones de la Ley Urbanística de Aragón y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de este Plan, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y mediante la conveniente utilización de los Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley.

Estos instrumentos contendrán las determinaciones y documentación que, según su naturaleza y finalidad establecen la Ley Urbanística y las disposiciones que la desarrollen.

Los ámbitos en los que se pueden redactar esos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

#### 1.2.3.3.- Parcelaciones.-

Se regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV Título VI, artículos 178 a 183 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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.

En los términos del artículo 182 podrá procederse a la segregación de parcelas que



se ajusten a lo Previsto en el Plan General en cuanto a parcelas mínimas 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 del Plan General. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de un Plan Parcial, Plan Especial y 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 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.

En suelo urbano consolidado se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. Estos proyectos se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno previa información pública por plazo de veinte días.

#### 1.2.3.5.- Proyectos de Urbanización de Zonas Verdes y Espacios Libres.-

Los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias de urbanización podrán referirse a las obras necesarias para la urbanización, implantación de servicios, arbolado, ajardinamiento y plantación y acondicionamiento general de las áreas



destinadas a zonas verdes y espacios libres.

Las zonas verdes o espacios libres privados que resulten del porcentaje que hay que dejar libre de edificación, si el propietario lo desea, podrán incorporarse en todo o en parte a los de uso público, y deberán disponer de pavimentación, alcantarillado, alumbrado y en su caso vegetación e instalación de riego que podrán incluirse en los proyectos de edificación, siendo el establecimiento y conservación de las obras en todo caso íntegramente a cargo de los propietarios interesados. Cuando se trate de espacios libres mancomunados o de utilización común por varios propietarios, estos responderán solidariamente de las anteriores obligaciones.

El Ayuntamiento, en ejercicio de sus funciones de policía urbana, ordenará la ejecución de las obras a que se refiere el párrafo anterior en los espacios libres privados para implantar o restablecer las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En todo caso, los espacios libres privados deberán quedar diferenciados de los de carácter público mediante señalamiento de sus lindes con cerramiento, pavimento, etc. en la forma que determine el Ayuntamiento.

Los proyectos de urbanización deberán ser redactados, de acuerdo con el planeamiento aprobado y por técnico legalmente competente.

#### 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.

Estos proyectos acompañarán a la solicitud de licencia de obras, serán redactados por técnico legalmente competente, y conforme a las determinaciones que al respecto pudiera establecer la Ley 38/99 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y se presentarán en el Ayuntamiento visados por el Colegio Oficial correspondiente.

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

#### **1.3.1.- Cesiones y Urbanización.-**

Los propietarios de Suelo Urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- A. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- B. Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- C. Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

Los propietarios de Suelo Urbano no Consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- A. Proceder a la distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- B. Costear y en su caso ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.
- C. Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución o adscritos a la misma.

- D. Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución completamente urbanizado.

### **1.3.2.- Costes de la Urbanización.-**

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 de 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 para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación.
- 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 y 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 sea necesaria.

### **1.3.3.- Ejecución de la Urbanización.-**

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 ordinarias 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 zonas 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.- Conservación de la Urbanización.-**

La conservación de las obras de urbanización y el 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 Ejecución.-**

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público o de interés turístico o estético en las instalaciones, edificios y carteles publicitarios del Término Municipal con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística. Caso de no actuar los propietarios, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la multa coercitiva, 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 procedente será también aplicable en el supuesto de que las deficiencias afectaran 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 existentes.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al Artº 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como

obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere al Artº 30 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.
- 12.- El uso del suelo 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 u Ordenanzas.

#### **1.5.2.- Necesidad de la Licencia de Obras.-**

Para ejecutar los actos señalados en la norma anterior será precisa la previa obtención de la licencia de obras, actividad y primera ocupación según proceda 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 hubiere lugar.

### **1.5.3.- Procedimiento de Solicitud y Documentación.-**

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 hubieran 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 y en todo caso los exigidos por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia de obra menor se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la 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, toda aquella que suponga ampliación o aumento de volumen, modificación o

consolidación de elementos estructurales, cambio de distribución o supresión de tabiques, así como modificación del aspecto externo, 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, 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, pintura, etc. Pero también necesitan licencia de obra menor 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 impondrá la sanción que corresponda con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **1.5.4.- Competencia y Resolución.-**

La competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artº 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

El Ayuntamiento no podrá otorgar licencia para construcción en cuanto 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 a 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 en los plazos establecidos en la Ley Urbanísticas de Aragón.

El computo de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos que le sean efectuados por el órgano competente para su concesión o con intervención en la tramitación de la referida licencia.

#### **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 instancia. 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.

#### **1.5.6.- Suspensión de la Licencia.-**

Cuando los actos de edificación y uso del suelo señalados en la Norma 1.5.1. se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, el Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de oficio o a instancia de la Autoridad que, en virtud de disposiciones especiales, tenga atribuidas sus competencias, dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si éste no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento o, en su caso, el Presidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

#### **1.5.7.- Permisos de Urgencia.-**

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

## **1.6.- CAPITULO VI.- FINAL DE OBRAS**

### **1.6.1.- Comunicación al Ayuntamiento.-**

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de quince días, 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, a efectos de la obtención de la licencia de ocupación que se exigirá para la primera ocupación de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

### **1.6.2.- Limpieza de Zonas Públicas.-**

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

- 1º.- Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
- 2º.- 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.- Cédula 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, electricidad y telefonía no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido las cédulas de habitabilidad, o justifique su exención.

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

### **1.7.1.- Inspección 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.

### **1.7.2.- Inspección de Actividades.-**

El Alcalde 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.

### **1.7.3.- Infracciones.-**

Toda actuación que contradiga 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 hubieran incurrido.

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.

#### 1.7.4.- Agravantes.-

Serán agravantes de la infracción, entre otros, el empleo de la titularidad de un cargo público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos y la reincidencia.

## **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, Urbanizable y No Urbanizable, y dentro de estas clases, a las diversas categorías 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 el Plan General 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 este Plan General, por ser 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 este Plan, 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, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de este Plan. 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.- Clasificación 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 Artº 16.4 de la L.U.A.. 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 éstos últimos.

#### 1.8.2.3.- Usos Tolerados.-

Lo son aquellos existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan que no cumplen enteramente el conjunto de las condiciones exigidas en él, estando incluidos entre los usos compatibles en la zona de que se trate, y no encontrándose en ninguna de las circunstancias 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 del Plan, y que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

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

La consideración de un uso como fuera de ordenación, no impedirá su regularización mediante el establecimiento de medidas correctoras o restricciones en el uso, que hagan posible su consideración como permitido o tolerado. 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 70 de la L.A.U., ni el establecimiento de las medidas correctoras que puedan exigirse, pudiendo mantener su actividad en estas condiciones, hasta su regularización, expropiación o extinción del uso existente.

### 1.8.3.- Clasificación 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:

1.a) Vivienda Unifamiliar: uso de vivienda en que ésta ocupa directamente 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.

1.b) Vivienda Colectiva: uso de vivienda en la que éstas se agrupan formando edificios con acceso, instalaciones y otros elementos comunes.

2.- *USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.-* Uso residencial destinado al 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 AGRARIO.-* 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 las 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:

##### 2.a) Industrias 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.

##### 2.b) Industria 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 el Plan, a este uso, o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

### 2.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 este Plan.

### 2.d) Talleres y Artesanía.-

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios, 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 servicios a vehículos, automóviles sin venta de carburantes. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparan 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 banco, seguros, gestoría, administración de empresas o despachos profesionales.

### 1.8.3.3.- Uso 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, de forma pública, privada o colectiva, así como a la prestación de servicios públicos por la Administración y los servicios de infraestructura del municipio. Comprende:

1.- *USO DE EQUIPAMIENTOS.*- Uso correspondiente a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación. Comprende:

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

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

1.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.

1.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 asistencia y del de residencia comunitaria.

1.e) Cultural.- Uso de equipamiento dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, no comprendidos en el uso de enseñanza como archivos, museos, sala de exposición, bibliotecas, etc.

1.f) Asociativo.- Uso de equipamiento dedicado a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad.

1.g) Religioso.- Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éste.

- 1.j) Centros Cívico-Comerciales.- Uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamientos de los ya relacionados asociados a usos comerciales y de oficinas.
- 2.- *USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.*- Uso de equipamiento y servicios destinados a la dotación de espacios destinados, fundamentalmente, a plantaciones de arbolado y jardinería, y al ocio colectivo.
- 3.- *USO DE SERVICIOS PUBLICOS.*- Uso de equipamiento y servicios destinados 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:
- 3.a) Administración.- Uso de servicios destinado a las actividades propias de la Administración institucional.
- 3.b) Servicios Urbanos.- Uso de servicios destinados 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 la 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: En 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 el Plan General u otros instrumentos que las desarrollen, como Planes Parciales 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 extraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que la 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 del Solar: Tendrán la condición de solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:
  - a) Acceso rodado.
  - b) Abastecimiento de agua.
  - c) Suministro de Energía Eléctrica.
  - d) Evacuación de aguas.
  - e) Pavimentación de la calzada.
  - f) Encintado de aceras.
  - g) Alineaciones oficiales aprobadas.
  
- h) Edificación en Suelo Urbano Consolidado que no reúne las condiciones de solar: Para la concesión de licencias en terreno de Suelo Urbano Consolidado que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de edificación contenidas en este Plan y Ordenanzas, deberán completar a su

costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al quince por ciento de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.

#### 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:

##### **a) Rasantes.-**

- a.1) Rasantes de Vial:** Son las magnitudes geométricas que definen la posición del mismo en cuanto a altitud y respecto a una referencia dada, y en cuanto a inclinación respecto al plano horizontal.

Dado que los viales constituyen en muchos casos superficies complejas, la definición de rasantes se refiere habitualmente a puntos situados sobre líneas previamente definidas en planta, mediante el establecimiento de *perfiles*.

- a.2) Perfil Longitudinal:** De un vial es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de los puntos del mismo, según su posición en la línea

tomada en planta como característica de su trazado en longitud (el eje, una alineación, etc.), respecto a una referencia dada.

a.3) Perfil Transversal: De un vial es la línea, desarrollada en un plano, que representa la altitud de los puntos del mismo, según su posición en la línea tomada en planta, perpendicular a la utilizada para definir el perfil longitudinal. La inclinación del vial respecto a la horizontal en cada punto, queda definida por las tangentes a los perfiles.

a.4) Rasantes de acera: De un vial son las definidas por el perfil longitudinal del vial, referido en planta a los bordes de las aceras correspondientes a sus alineaciones.

Las rasantes de viales podrán definirse por cualquiera de los procedimientos habituales de la cartografía y la ingeniería civil: cotas de altitud representadas en planos de planta, coordenadas de puntos, levantamiento de perfiles, etc. o por aplicación de las existentes de hecho.

a.5) Rasantes de Terreno: Son, por extensión del concepto de rasantes de vial, las magnitudes geométricas que definen, en cuanto a altitud, la posición de un terreno.

Por complejidad de las superficies a tratar las rasantes de terrenos se referirán habitualmente a líneas definidas previamente sobre el mismo (por ejemplo líneas de fachada), viniendo en tal caso, las rasantes definidas por el perfil longitudinal a lo largo de dicha línea, o por perfiles transversales, con análoga definición a la establecida para los perfiles de viales.

Rasante natural de un terreno es la que presenta ésta sin ninguna transformación por obras de explanación, desmonte, terraplenado, relleno, vertido o intervenciones análogas.

**a.6)** A efectos de la aplicación de las Normas sobre edificabilidad y se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones del Plan General.
- 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 del Plan General o en los instrumentos que las desarrollen (Planes Especiales, Estudios de Detalle o Unidades de Actuación).

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

**b) Posición respecto a la Rasante de un Edificio.-**

Los locales y plantas de un edificio respecto de las rasantes de aplicación en cada caso, se denominan sótanos, semisótanos, plantas bajas o plantas alzadas, según las definiciones correspondientes contenidas en las Ordenanzas de Edificación.

La rasante será la de la acera, o la artificial del terreno correspondiente al local de que se trate, o la natural cuando ésta no se modifique.

**c) 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 cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

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.

#### d) 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 el Plan.

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 mismo 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 la 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 de Cornisa y Altura Máxima.-

Es la dimensión vertical de un edificio medida desde un referencia previamente establecida hasta la cara inferior del techo de la última planta, medida según se especifica en la presente Norma. Los límites de altura de cornisa se establecen en metros y en número total de plantas, incluida la baja, a este límite, a la altura permitida, se denomina altura máxima.

c) Medición de la Altura Máxima.-

1.- No se consideran incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación, 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  $35^\circ$  trazado por el borde del alero.
- Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, con una altura de 1,20 m. como máximo.
- Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 m.
- 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  $45^\circ$  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.

Los elementos antedichos podrán construirse por encima de una altura máxima regulada en estas Normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, sin perjuicio de su cómputo a efectos de limitaciones de edificabilidad.

2.- En los tipos de ordenación con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura será la rasante de la acera en su punto medio.

En los edificios aislados o agrupados, y en los tipos de ordenación en que las líneas de fachada deben retranquearse de las alineaciones de vial, la referencia para la medición de la altura será la rasante del terreno en el punto medio de la fachada situada en la cota más baja del mismo y será de aplicación también lo establecido en el punto anterior.

Cuando el solar tenga fachada a dos o más calles, se tomará la altura reguladora máxima en cada una de las calles.

En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, con una diferencia de cota tal, que obligue a una solución escalonada se aplicará la normativa en cada fachada y sobre un fondo del 50 % de la superficie del solar.

En cualquier caso no podrá excederse de la edificabilidad que corresponda, ni del porcentaje de ocupación en planta, y se dispondrá los escalonamientos necesarios para que en ningún punto, se sobrepase la altura máxima medida sobre la rasante natural del terreno.

No obstante, cuando por las dimensiones de los solares o por las elevadas diferencias de cotas entre las calles a que de frente, se obtengan por aplicación de la Normativa soluciones que no permitan al menos la vivienda mínima, podrá solicitarse la excepción y realizar el correspondiente estudio de detalle.

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

4.- Edificabilidad es un coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

El conjunto de  $m^2$  edificables comprenderá los cuerpos cerrados del edificio, situado en locales o plantas completas, que tengan consideración de semi-sótano, planta baja, entreplanta o planta alzada.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela cerrados o abiertos, ni los porches, planta diáfanas o galerías abiertas, ni los espacios encerrados por los faldones de cubierta destinados a servicios y trasteros.

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.

5.- Superficie útil y construida: *Superficie útil de un local o vivienda*, es la que queda delimitada en su interior por 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 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 los de protección oficial serán utilizados por el Ministerio de Fomento para éstas últimas.

## 1.10.- CAPITULO X.- LIMITACIONES ESTETICAS

### 1.10.1.- Fachadas.-

En las zonas consolidadas en las que predominen de forma manifiesta unas pautas de composición y de naturaleza y tratamiento de materiales, las nuevas edificaciones deberán armonizar con las mismas en sus aspectos esenciales.

Las fachadas interiores y medianeras apreciables desde espacios públicos, en visión próxima o lejana, tendrán los mismos requerimientos en todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

Las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.

Se prohíbe, por tanto, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales, sin enlucido o revoco, una vez concluido el edificio.

Se prohíbe que los materiales constructivos o la decoración de las plantas bajas, sobrepasen la alineación oficial en más de 10 cm.

En aceras menores de 80 cm. o inexistentes, se cumplirá estrictamente la alineación oficial.

En los supuestos de demolición que requieran revoco de las paredes medianeras o cambios de tendido, la carga urbanística la asumirá el solicitante. En el caso de que la nueva edificación deje medianeras libres, igualmente el solicitante deberá tratarlas como fachadas o revocarlas en su caso.

#### 1.10.1.1.- Elementos Adosados.-

Cualquier elemento superpuesto o a superponer a las fachadas, capaz de alterar su composición o volumetría, debe contemplarse en su proyecto de ejecución, bien de obra nueva, o bien de reforma, según los casos, cuando su magnitud e incidencia en el inmueble sea considerable.

Los elementos que, no cumpliendo la presente normativa, se encuentren debidamente autorizados, podrán permanecer en sus actuales condiciones, salvo en casos de renovación, modificación sustancial, cambio de titularidad o situación de cualquier índole que pueda requerir una nueva licencia, en cuyo caso, el elemento en cuestión, deberá adaptarse a estas normas.

Se prohíbe en fachadas exteriores, la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior, aparatos de aire acondicionado, chimeneas, conducciones, etc.

Las emisiones de estos elementos, en ningún caso podrán ensuciar los edificios, ni la vía pública.

#### 1.10.1.2.- Tendidos.-

En todas las zonas que sean objeto de proyecto de urbanización, se prohíbe la instalación, con carácter permanente, de tendidos aéreos de electricidad y telefonía, que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios residenciales como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas, debidamente justificadas por las compañías, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos, que permanecerán en tanto no varíen las razones que así lo justificaron.

Los planes y proyectos que desarrollen temas de ordenación o edificación en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de tendidos aéreos a subterráneos, incluirán entre su documentación, la ejecución de estos trabajos, y el reparto de cargas que, en su caso, pudiera establecerse entre compañías suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

#### 1.10.1.3.- Publicidad.-

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos y destinado a difundir cualquier tipo de mensaje, deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición que se establecen en esta normativa.

Estos anuncios o carteles, además de las condiciones constructivas de seguridad frente a la rotura o desprendimiento, así como su inocuidad para el propio edificio, deberán realizarse con materiales y medios de mantenimiento que garanticen su limpieza y decoro y acordes con los materiales de fachada.

En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente, superficies de iluminación, ni elementos significativos de la composición de fachada, ni perturbarán las condiciones normales de vistas o luces de los predios colindantes salvo conformidad expresa de los vecinos afectados.

Los anuncios de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales (espectáculos, industrias, comercios, etc.), deberán tener prevista su resolución y localización en el proyecto de propio edificio.

Cuando se trate de localizaciones en edificios preexistentes, se justificará como proyecto de reforma de fachada y con referencias a su incidencia en el entorno.

Los anuncios superpuestos a las fachadas, en ningún caso podrán tener más vuelo

del que resulte aplicable a una marquesina del mismo edificio, se apoye o no en ella, ni podrán tener ningún elemento a menos de 3 m. sobre la rasante de la acera.

Se prohíbe instalar carteles en espacios adyacentes a zonas verdes y riberas de los ríos, que oculten la vista de dichos elementos. Igual prohibición, se aplicará a supuestos de limitaciones visuales respecto a indicadores de tráfico.

#### 1.10.1.4.- Vuelos.-

El punto más bajo de balcones, marquesinas o aleros no podrá estar a un nivel inferior a 3 m. sobre la rasante de la acera.

#### 1.10.2.- Suelo.-

Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los respectivos proyectos.

Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado. Cuando las renovaciones sean generales, se efectuarán igualmente por ámbitos mínimos homogéneos (calle, plaza, etc.) y en ningún caso los nuevos materiales serán de inferior calidad que los sustituidos.

##### 1.10.2.1.- Mobiliario Urbano.-

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán

atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de los Servicios Técnicos competentes, reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

#### 1.10.2.2.- Vegetación.-

Se entenderá como prioritario el cuidado y preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, y su extensión a cuántos espacios no la tengan y puedan recibirla, sean públicos o privados apreciables desde espacios públicos.

En este sentido, cualquier tipo de trabajo, de infraestructura o edificación que tengan algún tipo de incidencia sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad, la reflejará puntualmente en su documentación de proyecto; si se plantea alguna tala en viales públicos, ésta no se autorizará si no se justifica la imposibilidad de salvar el árbol, en su lugar o trasplantado.

Independientemente de las causas que lo provoquen, el causante de la pérdida de un árbol vendrá obligado a sustituirlo en el emplazamiento que indiquen los Servicios Técnicos competentes; cuando no sea posible reproducir exactamente especie, edad y porte, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que con más aproximación puedan compensar el ejemplar eliminado.

Se prohíbe terminantemente colocar carteles en los árboles, introducir clavos en ellos o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier naturaleza que pueda infligirles alguna herida.

También se prohíbe terminantemente depositar en los alcorques desperdicios o productos químicos que puedan dañar el árbol o perjudicar su desarrollo.

**1.10.3.- Cubiertas.-**

La única cubierta permitida fundamentalmente será la de teja 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.

## **1.11.- CAPITULO XI.- ORDENANZAS HIGIENICO-SANITARIAS Y OTRAS**

### **1.11.1.- 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 sea de aplicación. En particular se justificará expresamente en los proyectos el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación correspondientes a Acciones en la Edificación, Condiciones Térmicas, Condiciones Acústicas, Prevención de Incendios y EH-99, o las Normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

### **1.11.2.- Condición de Exterior de toda la Vivienda.-**

Toda la 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 m. a una calle o espacio público o en su caso al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

### **1.11.3.- Programa Mínimo.-**

Toda la 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.

#### **1.11.4.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Nueva Planta de Promoción**

##### **Libre.-**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Dormitorio de una cama    | 6 m <sup>2</sup> anchura mínima 2,00 m.  |
| Dormitorio de dos camas   | 10 m <sup>2</sup> anchura mínima 2,50 m. |
| Comedor - Cuarto de estar | 14 m <sup>2</sup> anchura mínima 3,00 m. |
| Cocina                    | 6 m <sup>2</sup> anchura mínima 1,70 m.  |
| Cocina - Comedor          | 18 m <sup>2</sup> anchura mínima 3,00 m. |
| Aseo                      | 1,5 m <sup>2</sup>                       |
| Pasillos                  | anchura mínima 0,90m.                    |
| Vestíbulo de entrada      | anchura mínima 1,20 m.                   |

Las anchuras mínimas citadas se entienden en el sentido de que se pueda inscribir, 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.

#### **1.11.5.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Protección Oficial.-**

Las diferentes piezas se ajustarán a lo establecido en la correspondiente normativa específica. Si en ésta hubiera alguna dimensión de las piezas sin especificar regirá lo dispuesto en la norma 1.11.4. en las obras de nueva planta.

#### **1.11.6.- Patios Interiores.-**

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a 3 m., 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.

#### **1.11.7.- Condiciones de Iluminación y Ventilación.-**

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación natural directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros, baños o aseos sin ventilación natural directa, así como 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 o patinillos de dimensiones mínimas libres 0,60 m x 0,60.

La salida de chimeneas debe prologarse al menos 40 cm. por encima de la cumbre 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 directa en paramentos situados a menos de 8 m. de distancia.

#### **1.11.8.- 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. Así mismo, deberán estar dotados al menos de un aseo

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.

#### **1.11.9.- 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 casas especializadas que garanticen un correcto funcionamiento sanitario, se separarán como mínimo 3 m. sobre las propiedades vecinas, sin que ello exima a los propietarios de su responsabilidad por daños o perjuicios a terceros, si estos se produjeran.

#### **1.11.10.- 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.

**1.11.11.- Escalera.-****Nº de Escaleras:**

Será necesaria una escalera para servir como máximo a 12 viviendas.

**Peldaños:**

Huella: anchura mínima ..... 0,27 m/libre  
 Tabica: altura máxima ..... 0,20 m/libre  
 Nº máximo de peldaños en cada tramo .... 16

**Anchura:**

Anchura mínima ..... 1,00 m.

**Rellanos:**

La 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 tantos huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga unas dimensiones de 0,90 x 0,90 m.

## 1.12.- CAPITULO XII.- OTRAS DEFINICIONES

### 1.12.1.- Sótanos.-

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,00 m. por encima del punto más alto de la rasante de la acera en la calle de cota de nivel más baja.

La superficie que sobresalga de la rasante del terreno no podrá superar el % de ocupación 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.

### 1.12.2.- Semisótanos.-

Se entiende por *semisótano*, los locales que tengan su techo a un nivel de 1 m. o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera y su suelo se halle por debajo de 0,60 m. de la misma en el mismo lugar, o encontrándose el suelo al nivel de la acera en la calle de cota más baja, la mayor parte de la superficie de la parcela, quede por debajo del nivel del resto de calles a las que tenga fachada la parcela.

La altura libre mínima será de 2,20 m. para garajes, 2,50 m. para almacenes y resto de usos, salvo que la legislación general en cuanto a la actividad establezca mayores alturas, en cuyo caso se aplicarán estas últimas.

La altura máxima desde la rasante de la acera al techo de esta planta, será de

2,20 m.

La ocupación máxima será la misma que corresponde a la Planta Baja.

A efectos de consumo de edificabilidad no computarán aquellas zonas de la planta que por estar su techo a un nivel inferior a 1 m. sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que correspondan a la zona en que se halle.

En ningún caso se permitirá el uso de vivienda en semisótano.

#### **1.12.3.- Planta Baja.-**

Se entiende por *plantas bajas* los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o por encima de ella y la mayor parte de su superficie queda sobre el nivel del terreno.

Puede tener una parte por debajo de la rasante del terreno sin pasar de una profundidad de 60 cm. bajo la misma en el punto más desfavorable.

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.

#### **1.12.4.- Plantas Alzadas.-**

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 de 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 que no sobrepasen la explotación familiar.

#### 1.12.5.- Chaflanes.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según 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 será de cesión gratuita y obligatoria y no podrá ser ocupada 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 1 al objeto de mantener la trama histórica, se conservarán 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.

## **1.13.- CAPITULO XIII.- OBRAS DE REHABILITACION**

### **1.13.1.-**

A las obras de rehabilitación 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.

### **1.13.2.-**

Respecto a lo contenido en el Capítulo XI - "HIGIENICO SANITARIAS", no son de obligado cumplimiento el punto 1.11.4. DIMENSIONES MINIMAS PARA VIVIENDA, 1.11.6. PATIOS INTERIORES, y el punto 1.11.7. 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.- Definición 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 y de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, urbanística de Aragón.

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

#### **2.1.2.- Régimen 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 LUA de este Plan de General de Ordenación, y de los Planes que pudieran desarrollarlo, según lo dispuesto en el Capítulo 2º del Título I de la indicada norma.

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 los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.12.2 de estas normas.

#### **2.1.3.- Desarrollo y Ejecución del PGOU en suelo urbano.-**

Estas normas y las determinaciones graficadas 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 del PGOU, 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 "EQUIPAMIENTO"
- 5.- ZONA "VERDE PUBLICA"
- 6.- ZONA "VERDE PRIVADA"
- 7.- ZONA "DEPORTIVA"

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

### 2.2.1.- Limitaciones de usos.-

|                   |  |
|-------------------|--|
| Uso principal:    | Residencial limitado a viviendas unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar   |
| Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Residencia comunitaria y Hotelero.</li> <li>b) Comercial.</li> <li>c) Agrarias y Administrativo.</li> <li>d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.</li> <li>e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.</li> <li>f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.</li> </ul> |

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 m<sup>2</sup> 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 de vial, prohibiéndose los retranqueos.
- c) Superficie máxima edificable.- La ocupación máxima del suelo será del 100% en plantas bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas.

La superficie libre en plantas 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 m<sup>2</sup> los cuales les podrán edificar el 100 % en todas sus plantas.

- d) Edificabilidad.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 7,00 m. medidos según el Artículo 1.9.2.3. y dos plantas (B + 1).

Por razones de adecuación a los edificios de su entorno, podrá construirse una planta más, siempre y cuando no se sobrepase ni el máximo de tres plantas (B + 2), ni la altura de cornisa de los edificios colindantes y sin que ello suponga modificación de la edificabilidad máxima autorizada (2,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los de 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 a 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 Estéticas.-**

#### **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) El único tratamiento de fachadas debe ser a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos similares, que armonicen con el entorno.

- B) El único material visto que se autoriza, será la piedra desbastada y aplacada, imitando la fábrica de sillería, alternando con los enfoscados; recomendando dinteles y jambas de piedra, tanto en huecos de ventanas como en planta baja, asimismo, se recomienda que la entrada de la vivienda se haga con arco y la planta baja de aplacado de piedra desbastada con juntas geométricas, imitando el despiece de la sillería.
- C) Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en tonos similares a los existentes, que mejor se adapten al color predominante en el entorno.
- D) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- E) 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), salvo en la última planta que se permiten huecos similares a los existentes.
- F) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, 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 %.

- G) Se prohíben las terminaciones de cubiertas en terrazas.
- H) Se recomienda la utilización de los aleros de tablas, canetes y mensulillas, esquinillas, tejas, etc.
- I) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose

retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.

#### Obras en edificaciones existentes.-

A fin de conservar lo mejor posible el carácter de los municipios y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

- A) No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada. Se tenderá a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores.
- B) Ninguna obra podrá desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.
- C) Si se pretenden abrir nuevos huecos, se observarán las prescripciones de obras nuevas.

#### 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 establecen dos grados de Catalogación:

GRADO "A" (\* \*).-

Pertenecen a este grado los edificios singulares de valor arquitectónico - histórico o artístico, considerados urbanísticamente como elementos que han sido hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana o bien con un valor por sí mismos.

GRADO "B" (\*).-

Se incluyen en este grado los edificios de interés ambiental que no tienen un valor por sí mismos, sino que forman parte de la imagen urbana.

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERES.-**1.- DE INTERES HISTORICO ARQUITECTONICO. GRADO "A" (\* \*)****SIÉTAMO**

- Iglesia Parroquial San Pedro Mártir
- Edificio en Plaza Mayor número 9
- Restos de Muralla y Castillo

**LIESA**

- Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol
- Ermita San Pedro Mártir
- Ermita Santa María del Monte
- Vivienda en Plaza Mayor
- Vivienda angular Calle Baja, Calle Medio

**ARBANIÉS**

- Iglesia Parroquial Nuestra Señora de los Ángeles

- Casa Palacio Plaza de la Constitución
- Ermita

#### CASTEJON DE ARBANIÉS

- Iglesia Parroquial San Esteban

#### 2.- DE INTERES AMBIENTAL. GRADO "B" (\*)

##### SIÉTAMO

- Vivienda Plaza Mayor número 5
- Vivienda Plaza Mayor número 1
- Calle General Franco número 19
- Calle Mayor número 4
- Calle Mayor número 10
- Calle Mayor números 9 - 11
- Calle Mayor número 8

##### LIESA

- Viviendas en Calle Mayor
- Vivienda en Calle Herrería

##### ARBANIÉS

- Vivienda Plaza Constitución
- Vivienda Plaza de la Iglesia

##### CASTEJON DE ARBANIÉS

- Vivienda Calle Mayor número 9, angular a Calle Baja
- Vivienda Calle Mayor número 4
- Vivienda Calle Mayor número 6
- Vivienda Calle Norte
- Vivienda y pasadizo Calle Norte

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.

En los edificios de Grado "A", 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, vivienda unifamiliar pareada, adosada, etc.                |
| Usos compatibles: | a) Residencia comunitaria y Hotelero.<br>b) Comercial y Administrativo. |

### 2.3.2.- Limitaciones de volumen.-

- A) Parcela mínima.- La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 150 m<sup>2</sup> de superficie.
- B) Limitaciones de posición.- La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial de 3 m. como mínimo y a los linderos laterales de 3 m. en el caso de no ser vivienda adosada.
- 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 50% en planta baja, sótano y semisótano, y del 50% en plantas alzadas.
- D) Edificabilidad.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 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.

### **2.3.3.- Limitaciones estéticas.-**

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.)

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

### 2.4.1.- Limitaciones de uso.-

|                   |  |
|-------------------|--|
| Uso principal:    | Residencial, vivienda unifamiliar aislada  |
| Usos compatibles: | a) Residencia comunitaria y Hotelero.<br>b) Comercial y Administrativo.<br>c) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc. |

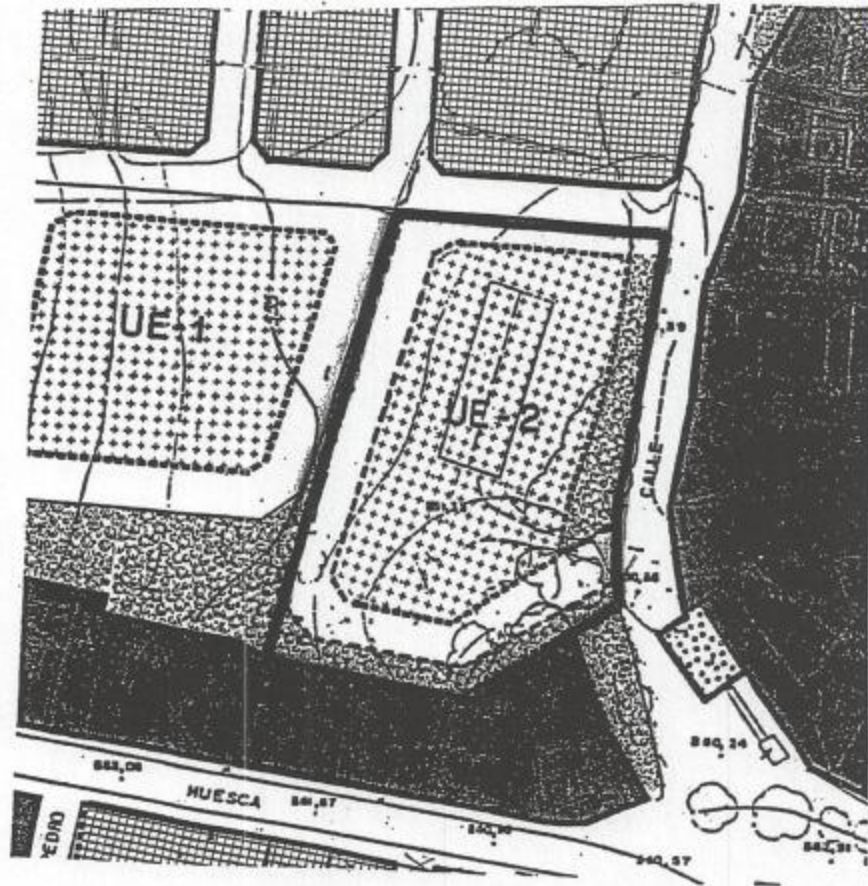
### 2.4.2.- Limitaciones de volumen.-

- A) Parcela mínima.- La parcela mínima deberá tener 15 m. de fachada y 350m<sup>2</sup> de superficie.
- B) Limitaciones de posición.- La ubicación de la vivienda será libre dentro de la parcela, con retranqueos mínimos de 3 m. a las fincas colindantes y de 5 m. a la alineación oficial.
- C) Superficie máxima edificable.- La ocupación máxima del suelo será del 50% en planta baja, sótano y semisótano, y del 50 % en planta alzada.
- D) Edificabilidad.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- E) Altura máxima.- La altura máxima edificable será de 7,00 m. y dos plantas (B + 1)

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta con una inclinación máxima de 35 %.

### **2.4.3.- Limitaciones estéticas.-**

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.)

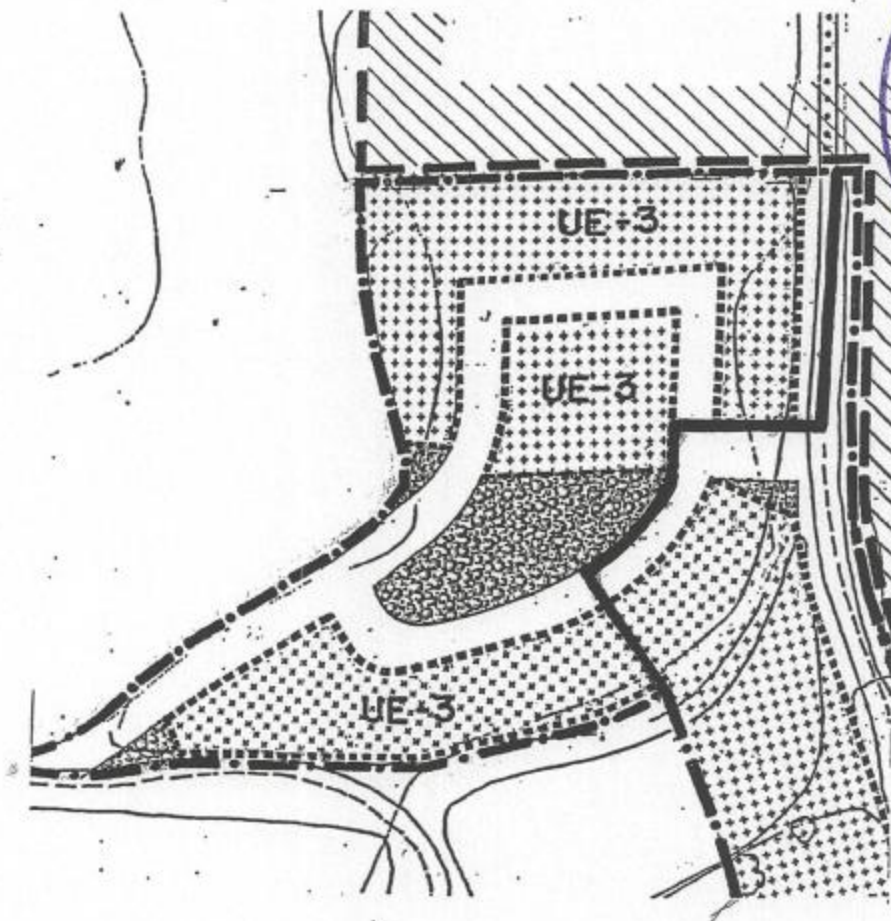


UE-2.-

Se desarrollará con un Estudio de Detalle. Se pretende dejar una zona verde de separación, para salvar el desnivel existente en la UE-1. Asimismo y por la topografía del terreno y viviendas colindantes, otra zona verde en la parte posterior de las edificaciones de la Ctra. de Huesca y otra zona verde dando frente a la Ctra. de Castejón de Arbaniés. Los viales propuestos se consideran mínimos para la buena accesibilidad de la zona edificable.

El sistema de actuación que se recomienda es el de sistema **COMPENSACION**.

| UNIDAD DE EJECUCION |             | UE-2                   |        |
|---------------------|-------------|------------------------|--------|
| SUPERFICIE TOTAL    |             | 5.085,- m <sup>2</sup> |        |
| USO                 | RESIDENCIAL | 2.560,- m <sup>2</sup> | 50,34% |
| CESIONES            | ZONA VERDE  | 1.140,- m <sup>2</sup> | 22,42% |
|                     | VIALES      | 1.385,- m <sup>2</sup> | 27,24% |



UE-3.-

Se pretende obtener una zona verde central y viales para su buen funcionamiento.

El sistema de actuación es el de COOPERACION.

|                     |             |                        |        |
|---------------------|-------------|------------------------|--------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN |             | UE - 3                 |        |
| SUPERFICIE TOTAL    |             | 7.635,- m <sup>2</sup> |        |
| USO<br><br>CESIONES | RESIDENCIAL | 4.525,- m <sup>2</sup> | 59,27% |
|                     | ZONA VERDE  | 1.280,- m <sup>2</sup> | 16,76% |
|                     | VIALES      | 1.830,- m <sup>2</sup> | 23,97% |

## **2.5.- CAPITULO V.- ZONA DE EQUIPAMIENTO**

### **2.5.1.- Limitaciones de uso.-**

Se permiten en esta zonificación los usos escolares, 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 equipamiento con una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup> 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.

### **2.5.2.- 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.

### **2.5.3.- Limitaciones estéticas.-**

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

## **2.6.- CAPITULO VI.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

### **2.6.1.- 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 m<sup>2</sup>.

### **2.6.2.- Limitaciones de volumen.-**

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del 50 %. Edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Número de plantas máximo PB + 1

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

### **2.6.3.- Posición de las edificaciones.-**

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

## **2.7.- CAPITULO VII.- ZONA VERDE PUBLICA**

### **2.7.1.- Limitaciones de uso.-**

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

### **2.7.2.- Limitaciones de volumen.-**

- Edificabilidad máxima  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altura máxima 3 m.
- Número de plantas máximo: PB

## **2.8.- CAPITULO VIII.- ZONA VERDE PRIVADA**

### **2.8.1.- Limitaciones de uso.-**

Sólo se admitirán las instalaciones propias de jardines.

## **2.9.- CAPITULO IX.- UNIDADES DE EJECUCION**

Se adjuntan las fichas de cada una de ellas.



### 3.- TITULO III.- SISTEMAS GENERALES

Todo el suelo destinado a *Sistemas Generales* es de propiedad municipal, incluso el nuevo parque público en la zona determinada "Los Manantiales" que se ha obtenido en el desarrollo del sector S-1 del suelo Urbanizable.

Carreteras existentes con su banda de protección. Variante de Siétamo.

Parque arqueológico de Siétamo.

La zona de equipamiento deportivo.

## **4.- TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE**

### **4.1.- CAPITULO I.- NORMAS DE URBANIZACION**

#### **4.1.1.- 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 del PGOU o en cumplimiento de algunas de sus determinaciones.

#### **4.1.2.- Contenido de los Planes Parciales.-**

Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la LUA y en los Reglamentos de Planeamiento y entre ellas las siguientes:

- 1.- Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.
- 2.- Delimitación o emplazamiento de zonas verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales, y demás servicios de interés social.
- 3.- Trazado y características de las redes de comunicación y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- 4.- Señalamiento de alineaciones, rasantes y aparcamientos.
- 5.- Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de los terrenos y su entorno.
- 6.- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- 7.- Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las

unidades de ejecución del sector, entre ellos el de urbanización.

- 8.- Sistemas generales incluidos o adscritos.
- 9.- Sistemas de actuación previsto para las unidades de ejecución que se delimiten.
- 10.- Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluidos 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.
- 11.- En caso de Suelo Urbanizable No Delimitado, aprovechamiento medio de cada sector.

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.

#### **4.1.3.- Sistemas de Ejecución.-**

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.

#### **4.2.- CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE**

La ley Urbanística de Aragón establece dos categorías del Suelo Urbanizable, delimitado y no delimitado.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana, se clasifica toda esta clase de Suelo como No Delimitado.

##### **4.2.1.- Suelo Urbanizable No Delimitado - RESIDENCIAL.-**

**\* SECTOR S-2**

Emplazamiento: Siétamo

Superficie: 44.270 m<sup>2</sup>

Uso: Residencial unifamiliar

Sistema de actuación: Compensación

Densidad: 20 Viv/Ha.

Edificabilidad bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrán delimitar sectores con una superficie superior a una hectárea y media, y deberá desarrollar la prolongación del vial existente en el suelo urbano.

## 5.- TITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

### **5.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### 5.1.1.- Definición.-

Suelo No Urbanizable son los terrenos del Término Municipal que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; o aquellos que el Plan considere necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero o por sus riquezas naturales.

#### 5.1.2.- Clasificación.-

El Suelo No Urbanizable se clasifica en Especial y Genérico.

##### 1. *Suelo No Urbanizable Especial*

El Plan reconoce como tal los que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y, en todo caso, los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Se divide a su vez el suelo en las siguientes áreas:

- A) De protección de las infraestructuras y de recursos hidráulicos.
- B) De protección del medio ambiente, del suelo y del paisaje.

2. Suelo No Urbanizable Genérico es el resto de los terrenos de Suelo no Urbanizable, cuya utilización estará sometida a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Suelo de Aragón.

### **5.1.3.- Régimen 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 los Artº 22 a 25 de la Ley Urbanística de Aragón.

## **5.2.- CAPITULO II.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. CONDICIONES GENERALES\_**

### **5.2.1.- Clasificación de los Usos.-**

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

- A) Construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Departamento de Agricultura.
- B) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- C) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural, con las limitaciones establecidas en el artículo 24 de la LUA..
- D) Edificios aislados 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 aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

### **5.2.1.a).- 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.
- B) Explotaciones familiares agrarias, constituyen elementos de la explotación los bienes de naturaleza rústica y los edificios construidos sobre los mismos, las instalaciones agropecuarias, los ganados, máquinas y apeos, así como los almacenes y apriscos integrados en la explotación y afectos a la misma.

También tendrán esta consideración, las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra cuando por sus dimensiones sean asimilables a explotaciones familiares agrarias, estableciéndose los siguientes límites:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Ovino y caprino | Hasta 100            |
| ESPECIE         | EXPLOTACION FAMILIAR |
| Vacuno          |                      |
| - Vacas         | Hasta 10             |
| - Terneros      | Hasta 30             |
| Porcino         |                      |
| - Reproductoras | Hasta 10             |
| - Cebo          | Hasta 50             |
| Conejos         |                      |
| - Reproductoras | Hasta 30             |
| Aves            |                      |
| - Puesta        | Hasta 50             |
| - Carne         | Hasta 200            |

Estos límites serán válidos mientras la D.G.A. no establezcan a nivel general

o específico mayores restricciones en los territorios de sus competencias.

C) Otras explotaciones agrarias.-

Las explotaciones que superen los límites establecidos en el apartado anterior no tendrán la consideración de explotaciones familiares agrarias.

**5.2.1.b).- Condiciones de las Explotaciones Agrarias en General.-**

Los usos y obras de los apartados A) y B) 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 mediante certificación expedida por la Cámara Agraria en la que constarán los bienes afectos a la explotación agraria. También podrán obtenerla sociedades agrarias o cooperativas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la Autoridad competente y autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

**5.2.1.c).- Condiciones de Parcela.-**

No se fija parcela mínima y habrá de adscribirse registralmente la parcela a la edificación.

**5.2.2.- 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 pueden ser puestos de socorro, estaciones de servicio, talleres de reparación de vehículos, bares y restaurantes.

Las licencias serán otorgadas directamente por los Ayuntamientos.

### 5.2.3.- 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 de la explotación familiar agraria; las industrias y almacenes de transformación o manipulación de productos agrarios; las industrias manifiestamente nocivas, insalubres o peligrosas que requieran alejamiento del núcleo urbano resultando incompatibles con su localización en el suelo calificado de industrial; las industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento y necesariamente vinculadas con éste; depósitos de áridos, combustibles sólidos o chatarras y vertederos de residuos sólidos; y finalmente los asimilables a los de equipamientos y servicios públicos de carácter científico, docente, cultural, sanitario, asistencial, recreativo y deportivo al aire libre, servicios de infraestructuras y cementerio.

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 25 de la LUA.

Cuando las construcciones requieran una ocupación de más de 3 Ha o una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, se tramitará como proyectos supramunicipales de conformidad con lo establecido en los artículos 76 a 81 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **5.2.4.- Uso de Vivienda Unifamiliar Aislada.-**

La tramitación del uso de vivienda familiar y construcciones ajenas que hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable se sujetará a lo previsto en el artículo 23 de la LUA.

Se exigirá la justificación de que no forma núcleo de población y de que la parcela tiene una dimensión superior a 15.000 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.5.- Condiciones Generales de la Edificación.-**

Las edificaciones permitidas en estos suelos, siempre estarán vinculadas a los usos del artículo anterior, y además de las específicas de cada clase de suelo se sujetarán a las siguientes limitaciones generales:

- Mantendrán un retranqueo a linderos no menor que la altura del edificio ni menor que 5 m.
- El número máximo de plantas serán PB + 1.
- La altura máxima será 7 m., se admiten mayores alturas por necesidades funcionales debidamente justificadas.
- La superficie edificable máxima se limita a 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no rebasándose los trescientos metros cuadrados de superficie construida.

### 5.2.6.- Definición del concepto de Núcleo de Población.-

A efectos de concesión de licencias de viviendas unifamiliares en el Suelo No Urbanizable, se define el *Núcleo de Población* como la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía a baja tensión.

Se considera que forman núcleos de población las agrupaciones de edificios con población de hecho siempre que sobre las mismas concorra al menos una de las circunstancias siguientes:

- 3 viviendas inscritas en un círculo de 100 m. de radio con centro en cualquiera de ellas;
- conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

En Suelo No Urbanizable Protegido se prohíbe el usos de vivienda familiar.

### 5.3.- CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

#### 5.3.1.- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.-

Estos suelos son inedificables salvo para el uso específico y al servicio directo del sistema de infraestructura 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 de línea eléctrica de alta tensión 20 m. a cada lado desde el eje de la línea.

Zona de protección de la línea de teléfonos 5 m. a cada lado desde el eje de la línea.

#### Zona de protección de la red de carreteras:

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Son vigentes las zonas de dominio público, servidumbre y afección, quedando prohibido cualquier edificación situada a:

- \* Menos de 100 ml. del borde de la calzada de las carreteras nacionales, cuando se trate de variantes de circunvalación de población.
- \* Menos de 25 ml. del borde de calzada en carreteras nacionales.

- \* Menos de 18 ml. del borde de calzada en el resto de las carreteras.

Todo ellos de acuerdo con la normativa vigente, quedando exceptuadas estas distancias en las zonas clasificadas como Suelo Urbano, con alineación vigente a distancias inferiores a esta línea.

#### Zona de protección de la red de caminos:

Queda prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m/l del eje de cualquier camino existente.

Se entienden como caminos a este respecto, no sólo los caminos públicos, si no también las pistas forestales.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m/l. del eje del camino y 3 m/l. del borde exterior de la plataforma del camino.

#### Zona de protección de cauces públicos:

Esta protección se regula en la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de Abril), para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras en la zona de policía (100 ml. en horizontal a la margen del cauce, embalse o canal).

Conforme a lo indicado en el Decreto 85/1990, de 5 de Junio, a 200 ml. del cauce será precisa autorización previa del Organismo de Cuenca, y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, salvo en Suelo Urbano, debiéndose incorporar un análisis del impacto producido.

Asimismo, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas o vertido al acuífero necesitará de previo permiso del impacto producido.

Se prohíbe expresamente afección a la vegetación natural existente en los márgenes de los cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales que no cuenten con autorización del Organismo de Cuenca.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

## 5.4.- CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE DEL SUELO Y DEL PAISAJE

### 5.4.1.- Contaminación 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 23-04-1.969 "*Normas de Proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales*" y la N.T.E. - I.S.D./1.974 "*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 30-11-1.961), solo podrán emplazarse a distancia superior a 2.000 m. a contar del núcleo más próximo a la población agrupada como regla 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.

#### 5.4.2.- Protección de los Ecosistemas, la Ambientación Natural y el Paisaje.-

##### DISPOSICION GENERAL:

- a) No se concederá licencia a todo Plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación, dentro de la naturaleza. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importante en la geomorfología, habrá de presentar un estudio de las consecuencias ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (ESTUDIO DE IMPACTO).

##### BASUREROS Y ESTERCOLEROS:

- b) Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes, se utilizará como depósito de las mismas, la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 200 m. del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente, la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores, al objeto de eliminar los desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

#### CANTERAS Y EXPLOTACIONES MINERAS A CIELO ABIERTO:

- c) Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona.

Al cesar en sus explotaciones se verán obligadas a reponer el paisaje natural, suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora.

#### ARBOLADO:

- d) No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación, se realizará siempre con especies propias de la zona.

#### LOS MONTES DE UTILIDAD PUBLICA:

- e) El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública, estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley y Reglamentos de Montes.

No se autorizará nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes, deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural, ni perjudiquen su

aplicación recreativa.

La protección mínima aplicable a estos montes, será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal, que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

TENDIDOS ELECTRICOS, TELEFONICOS O TELEGRAFICOS:

- f) Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje.


SILOS DE CERALES Y DEPOSITOS DE AGUA:

- g) No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del núcleo urbano, donde se asienten.

Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

Zaragoza, para Siétamo NOVIEMBRE de 2001

I.C.C.P.



Fdo. JUAN FERRAZ GARANTO

ARQUITECTO



Fdo. MARTA FERRAZ AUSET

