

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

1.- TITULO I.- NORMAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL

- 1.1. CAPITULO I. OBJETO, ALCANCE, AMBITO DE APLICACIÓN 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. CAPITULO IV. OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACION
- 1.5. CAPITULO V. LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION
- 1.6. CAPITULO VI. FINAL DE OBRAS
- 1.7. CAPITULO VII. DISCIPLINA URBANISTICA, INSPECCION, INFRACCIONES
- 1.8. CAPITULO VIII. NORMAS GENERALES SOBRE USOS
- 1.9. CAPITULO IX. NORMAS GENERALES SOBRE VOLUMEN
- 1.10. CAPITULO X. ORDENANZAS HIGIENICO – SANITARIAS Y OTRAS
- 1.11. CAPITULO XI. OTRAS DEFINICIONES
- 1.12. CAPITULO XII. OBRAS DE REHABILITACION

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

1.1.1.- Objeto.-

Las presentes Normas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones 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 del presente *Plan General* se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas ordenanzas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicará la que implicase mayor restricción.

1.1.3.- Ambito Material y Territorial.-

Las presentes Normas y Ordenanzas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial de los municipios objeto del *Plan General*, es decir, la totalidad del Término Municipal de Calatorao (Zaragoza).

1.1.4.- Ambito Temporal.-

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 1 del artículo 71 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

1.1.5.- Motivos de Revisión o Sustitución.-

El *Plan* tendrá un periodo de vigencia indefinida

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) A partir de que se hayan desarrollado el 70 % de la superficie total prevista en las Unidades de Ejecución, se estima conveniente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se realizará un informe sobre el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana en el que se fijará el grado de cumplimiento de las previsiones tal como establece el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 en el artículo 31.

1.1.6.- Modificaciones del Plan.-

Se considerarán modificaciones del Plan los supuestos de alteración de las determinaciones de éste no incluidos en el concepto de Revisión del Plan y, en general, las que no afecten a la estructura general y orgánica del territorio, o a la clasificación del suelo de forma generalizada

Su formulación corresponde al Ayuntamiento, y deberá incluir los elementos siguientes:

- a) Justificación de su necesidad y conveniencia.*
- b) Estudio de los efectos sobre el territorio.*
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tengan las que se sustituyen.*

1.1.7.- Publicidad.-

El *Plan General*, con su, Memoria, Planos, Normas, Catálogo y Ordenanzas, serán publicadas y cualquier personal podrá en todo momento consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

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

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

1.1.8.- Obligatoriedad.-

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

1.1.9.- Interpretación de los documentos del Plan.-

1.- La interpretación de dichos documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a:

La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.

El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio.

La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.

2.- Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan.

3.- *En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.*

4.- *En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.*

1.1.10.- Edificios Fuera de Ordenación.-

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación 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 las Normas, *o 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, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, y sí las pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

También podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

1.1.11.- Edificios Existentes No Calificados de Fuera de Ordenación.-

Tal y como establece la Ley Urbanística de Aragón en el capítulo 20:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.
3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

1.2.- CAPITULO II.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

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, la estructura general, sistema de equipamientos y espacios libres, alineaciones, rasantes, etc.

1.2.2.- Clasificación del Suelo.-

Con arreglo a la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley Urbanística de Aragón, éste se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, con el régimen que para cada clase establece los Capítulos II, III y IV del Título Primero de la Ley 5/1999.

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 del Plan General-

1.2.3.1.- Competencia.-

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, con arreglo a las determinaciones del mismo, sin perjuicio de la *iniciativa* y 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 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 estos documentos y las condiciones de cada uno, se establecen en los títulos correspondientes a cada clase de suelo.

1.2.3.3.- Modos de Gestión.-

En el Suelo Urbano Consolidado cuando la ejecución del Plan conlleve obras aisladas de urbanización o remodelación con afecciones a suelos, derechos o bienes comprendidos en la ordenación la ejecución se hará asistemáticamente.

Cuando solo sea preciso completar la urbanización o realizar obras la ejecución se hará directamente con los correspondientes proyectos de obras ordinarias.

En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable la gestión se realizará mediante Unidades de Ejecución conforme a lo establecido en el artículo 99 de la Ley Urbanística y conforme a los sistemas de actuación previstos en la misma y en las disposiciones que la desarrollen.

1.2.3.4.- Parcelaciones.-

Se define como parcelación urbanística toda división o segregación simultanea o sucesiva de terrenos o dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso de suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

Se regirán por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título Sexto, artículos 178 a 183 de la Ley Urbanística de Aragón y concordantes con las disposiciones de desarrollo reglamentario, y además, por las siguientes disposiciones generales.

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

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

1.2.3.5.- Proyectos de Urbanización

Son los proyectos de obras cuya finalidad es la ejecución de las previsiones en materia de urbanización del Plan General en suelo Urbano y de los planes Parciales y Especiales. Pueden llevar a la práctica las determinaciones al respecto de una Unidad de Ejecución o para la ejecución directa de los Sistemas Generales en cuanto a obras de vialidad, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, teléfono, jardinería y análogos que podrán desarrollarse de manera integral.

En cuanto al resto de sus determinaciones, documentación y tramitación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.2.3.6.- Proyectos de Obras Ordinarias.-

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.

Se regirán por lo establecido en el artículo 98 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.2.3.7.- Características generales de la Urbanización.-

Se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Definición de viales, deberán definirse la calzada y aceras debiendo cuidarse la pavimentación de la misma.
- Abastecimiento de aguas, se determinará la red de distribución para una dotación de 250 litros por habitante y día, así como una red secundaria para servicios de las bocas de riego e hidrantes.
- Obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y el encauzamiento de aguas pluviales.
- Distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión.
- Alumbrado público
- Comunicaciones por cable, definiendo las cámaras de registro, tipos de prisma de canalizaciones, cruces de calzada, etc.
- Jardinería y amueblamiento urbano, se deberá definir con claridad las obras de jardinería y amueblamiento urbano de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental.
- Gas y otros servicios.

1.2.3.8.- 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.

1.2.3.9.- Supresión de barreras arquitectónicas

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los Proyectos de Urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, adaptándose al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y Comunicación.

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

1.3.1.- Obligaciones en el Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- *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.*

2.- *Los propietarios del Suelo Urbano no Consolidado tienen las siguientes obligaciones:*

a) *Proceder a la distribución equitativa 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.*

En Suelo Urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios del Suelo Urbano no consolidado, excepción hecha del apartado d), puesto que la obligación de cesión gratuita al municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado o bien el diez

por ciento del aprovechamiento medio del sector en caso de Suelo Urbanizable no Delimitado.

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 ejecución.
- 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.

Asimismo, serán de cuenta de los propietarios, los costos de los proyectos de urbanización y reparcelación, en los casos que sea necesaria (Artº. 59/60/61 R.G.)

1.3.3.- Ejecución de la Urbanización.-

Las Obras de Urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, *según el sistema de actuación determinado en el Plan.*

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 fincas concretas, en cuyo caso podría ser llevada a

cabo por los propietarios, incluso al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios.

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

1.3.4.- 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.

En el presente *Plan y los instrumentos de planeamiento de desarrollo* se incluirán determinaciones, acerca de la entidad encargada de la conservación de los servicios urbanos.

1.4.- CAPITULO IV.- OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD, RUINAS Y FOMENTO A LA EDIFICACION

1.4.1.- Ordenes de Ejecución.-

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y *calidad ambiental, cultural y turística* o estético en cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles publicitarios del Término Municipal *con arreglo a lo dispuesto en los artículos 184 a 188 de la Ley Urbanística de Aragón*. 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 precedente 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 las clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las 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. Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el 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 obtención de Licencia.

Para ejecutar los actos señalados en la Norma anterior será precisa la previa obtención de *licencia de obras, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación* y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Organos 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 o *concesiones* a que hubiere lugar.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a licencia municipal salvo los casos estipulados por la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón en sus artículos 177.2, 177.3 y 177.4.

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.*

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y además, de licencia de obras, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de expedientes separados para cada intervención administrativa. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda. Si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura se entrará a resolver sobre la licencia de obras, notificándose en forma unitaria al interesado.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese por su especial naturaleza la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud *de licencia de obras menores* se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se aplicará 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 título enunciativo, no limitativo, no es necesario proyecto para obras como: cambio de pavimentos o alicatados, sustitución de aparatos sanitarios, arreglo de tejados (si no se toca el entramado de soporte de carpintería como hojas de puerta o ventanas sin cambiar cercos ni alterar los huecos correspondientes, etc.

El procedimiento de obtención de licencia de obras menores se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón con las especificaciones contenidas en los apartados precedentes; y deberán otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud.

Se exigirá proyecto *técnico en todas las solicitudes de licencia para obras de nueva planta, las que supongan 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.*

El procedimiento de obtención de las restantes licencias se resolverá conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón y deberán otorgarse en el plazo de tres meses desde su solicitud.

En los supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

Si las obras o actividades ejecutadas o en curso de realización no se ajustaran a lo solicitado, se realizarán las actuaciones que correspondan con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística, y conforme a la Norma 1.5.6.

1.5.4.- Competencia y Resolución.-

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

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

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto al 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 de Urbanística de Aragón*, a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro Municipal.

El conjunto de los plazos quedará suspendido durante los días que tarde el interesado en cumplimentar los requerimientos del Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. En cualquier caso, se tendrá en cuenta la regulación establecida en el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obra de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

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 Director General 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 Director General 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 un mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por la Dirección Facultativa, visado por él 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:

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

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

1.6.3.- Cédula de Habitabilidad.- Certificado de final de obras. Comprobar.

Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, *se requerirá presentación de certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como tramite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.*

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 el referido documento.

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.

1.8.- 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* o No Urbanizable, y dentro de estas clases, *en las diversas categorías que se asignan*. 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 *del Plan* 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 *por el Plan*, por ser dichos usos complementarios o derivados directamente del uso principal, o por ser necesarios para evitar una excesiva especialización y segregación funcional del tejido urbano.

Los usos que se señalan como compatibles en 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 Ley Urbanística de Aragón. Asimismo, 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 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 o por los Planes Especiales y *Parciales* que pudieran desarrollarlo.
- b) Estar afectado por previsiones de viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan 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 Ley Urbanística del Suelo de Aragón, 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 una porción del suelo que le corresponde, tanto si éste está segregado en el espacio mediante linderos, como si lo está únicamente en forma de participación en una comunidad, con tipología de edificación en edificios aislados o agrupados horizontalmente y siempre con acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

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 personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna: casa de huéspedes, pensiones, fondas, hoteles, hostales, apartahoteles.

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.

Comprende asimismo, los usos industriales, vinculados o no al sector primario, *en que por razones de interés público o las características del proceso productivo, o de los materiales*

utilizados exigen alejamiento del medio urbano, debiendo emplazarse con el medio rural, con las limitaciones procedentes.

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, cuya 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 estas Normas Urbanísticas.

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 por el Plan a este uso o en coexistencia o proximidad con la vivienda, según las condiciones de compatibilidad establecidas en estas Normas.

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 carburante. A efectos de compatibilidad y limitaciones, se equiparán a las industrias en medio urbano.

3.- Uso comercial y de oficinas.- Usos productivos correspondientes al comercio, a la prestación de servicios privados al público, o a actividades administrativas y burocráticas propias del Sector Terciario, como banco, seguros,

gestoría, administración de empresas o despachos profesionales. *A efectos de regulación se asimila al uso comercial la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salas de belleza y otros servicios higiénicos y las enseñanzas no regladas.*

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

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.h.) 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 públicos.- 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.) Servicio 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* u otros instrumentos que lo desarrollen (Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle), definiendo la separación entre los viales y espacios públicos y las demás propiedades.
- d) **Alineaciones Existentes:** Las definidas por al 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 le afecten.
- f) **Parcela Mínima:** Es la que se establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.
- g) **Condiciones del Solar:** Tendrán la condición de solares, las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:
- Acceso rodado, con pavimento de calzada y encintado de aceras
 - Abastecimiento de agua
 - Suministro de Energía Eléctrica
 - Evacuación de aguas
 - Alineaciones oficiales aprobadas
 - Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela mínima
- 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 el presente *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:

1.- Rasantes del Terreno:

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

A efectos de la aplicación *del Plan* sobre edificabilidad y uso se tomarán como rasantes de vial o acera:

- Las existentes de hecho en calles efectivamente urbanizadas concordantes con las previsiones *del Plan*.
- 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 Parciales (Planes Especiales, Estudios de Detalle).

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

2.- Cota Media de Rasante:

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

3.- Plano de Cumbre:

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

4.- 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.

5.- Retranqueos:

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

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

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

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

- a) **Exento o Aislado:** Cuando ninguna de sus líneas de fachada coincide con lindero común con otra parcela, presentando retranqueos a todos ellos.
- b) **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.
- c) **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*.

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

1.9.2.3.- Limitaciones dimensionales y de aprovechamiento.-

Son las que regulan las dimensiones lineales y superficiales de los edificios en sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o suelo en que se sitúan, o en

relación con los viales contiguos, con independencia de su posición. A efectos de su aplicación, se establecen los siguientes conceptos:

a) Ocupación de suelo o coeficiente de ocupación:

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

b) Altura reguladora H.R.:

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

Forma de medir la altura reguladora:

1. En las edificaciones con fachada a una sola calle, con línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la referencia para la medición de la altura reguladora máxima será la rasante de la acera en su punto medio.
2. Cuando el solar tenga fachada a dos calles que formen esquina o chaflán, se tomará la altura reguladora en el punto medio de la calle de cota más baja.
3. En caso de que un solar tenga fachada a dos calles opuestas, que no formen esquina o chaflán, con diferentes rasantes se aplicará la normativa en cada una de las fachadas como si se tratase de edificios independientes. Si la distancia entre fachadas es igual o menor a 28 m., la H.R. de cada fachada se aplicará como máximo al 50 % del solar.
4. Si el solar tiene fachada a tres calles con diferentes rasantes, formando dos esquinas o chaflanes se aplicará en cada una de las fachadas la altura reguladora máxima de forma que se cumplan los criterios de escalonamiento establecidos con carácter general para los frentes de fachada.

c) Altura en número de plantas:

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

d) Altura libre de plantas:

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

e) Edificabilidad:

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

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

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

Igualmente no computarán como superficies edificables las de los sótanos, cuyo techo esté situado a menos de 1,00 m. sobre la rasante inferior del edificio, ni contarán como planta.

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

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

f) Superficie útil y construida:

Superficie útil de un local o vivienda, es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, como

cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructura, etc., correspondientes a su trazado en planta.

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

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

g) Fondo edificado o edificable:

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

h) Vuelos:

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

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

- | | |
|----------------|---|
| Cuerpo volado: | Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica. |
| Balcón: | Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos. |

- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- Marquesinas: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.

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

1.10.1.- Condiciones Generales.-

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

Asimismo, 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-91 o las Normas vigentes que las sustituyan o actualicen.

1.10.2.- 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 de uso y dominio público o en su caso al espacio de retranqueo en las zonas que se establece esta última condición.

1.10.3.- 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.

1.10.4.- Dimensiones Mínimas para Viviendas de Nueva Planta de Promoción Libre.-

Dormitorio de una cama	7 m ²	Anchura mínima: 2,15 m
Dormitorio de dos camas	10 m ²	Anchura mínima: 2,50 m
Comedor – cuarto de estar	16 m ²	Anchura mínima: 3,00 m
Cocina	7 m ²	Anchura mínima: 1,80 m
Cocina – comedor	18 m ²	Anchura mínima: 3,00 m
Aseo	3m ²	
Pasillos		Anchura mínima: 90 cm
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.

La altura libre de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 m excepto en baños, pasillos y cocina.

1.10.5.- 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 1.10.4. en las obras de nueva planta.

1.10.6.- Patios Interiores.-

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea mayor o igual a 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, la separación de un hueco al predio colindante será como mínimo de 60 cm.

No se consideras vivienda los baños, escaleras, pasillos y despensas.

1.10.7.- 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 x 0,60 m.

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

1.10.8.- Portales y Escaleras.-

Los portales tendrá como mínimo 2,25 m. de altura libre hasta arranque de escaleras.

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

<u>Peldaños:</u>	Huella: anchura mínima	28	CPI-96
	Tabica: altura máxima	18,5	CPI-96
	Nº máximo de peldaños en cada tramo	16	

Anchura: Anchura mínima: 1,00 m.

Rellanos: Dimensión mínima de mesetas: 1,00 m.
Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,20 m.

Ventilación e Iluminación:

Tendrán ventilación e iluminación exterior en tanto huecos como plantas, excepto planta baja, con una superficie mínima de 1,00 m² por planta.

La ventilación podrá ser cenital, siempre que el hueco de escalera tenga unas dimensiones mínimas de 1,10 x 1,10 m.

1.10.9.- Locales Destinados a Comercio o Industria.-

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

1.10.10.- Desagüe de los Edificios.-

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

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

Se permitirán pozos o fosas sépticas en las edificaciones situadas en los Suelos No Urbanizables, ajustándose a los distintos tipos descritos en las correspondientes N.T.E. o los prefabricados por 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.

1.10.11.- Acometidas.-

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

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

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

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

1.11.- CAPITULO XI.- OTRAS DEFINICIONES

1.11.1.- 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 esté por encima de la rasante del terreno no podrá superar la ocupación estipulada por la normativa del Plan General en planta baja y plantas alzadas.

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

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

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

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

1.11.2.- 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 1,00 m. sobre las rasantes del terreno, se consideran sótanos. Los usos permitidos son: garaje, bodega y todos los que corresponden a la zona en que se halle.

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

1.11.3.- Planta Baja.-

Se entiende por Planta Baja 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, 2,50 m. para viviendas y 3,50 m. para el resto de usos.

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

1.11.4.- Plantas Alzadas o Planta de Piso.-

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

Altura libre mínima 2,50.

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

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

1.11.5.- Planta Bajo Cubierta.-

Se denomina planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada ocupando el espacio inmediato entre el último forjado horizontal y los faldones inclinados de cubierta.

Su suelo está situado a una distancia igual o inferior a 1,00 m. bajo la línea inferior del alero. Para una mayor distancia, dicho espacio se considerará planta alzada.

Se considerará a todos los efectos como una planta habitable más, cuando deje espacios libres con una altura superior a 1,80 m.

Computarán edificabilidad todos los espacios con altura libre superior a 1,50 m.

En ningún caso el aprovechamiento bajo cubierta podrá dar lugar a más de una planta.

Se admitirá el uso de los espacios bajo cubierta, únicamente en las siguientes condiciones:

- a) Como recinto de ubicación de las instalaciones comunes del edificio.
- b) Como espacio abierto, de vertientes vistas, integrado como cubierta.
- c) Como espacio vívido siempre que comunique con la vivienda situada inmediatamente inferior.

1.11.6.- Chaflanes.-

Las alineaciones de fachada formarán en sus encuentros en planta baja ángulos que serán achaflanados según el siguiente criterio:

Ángulos rectos y agudos: Chaflán de 3 m.

Ángulos obtusos: Chaflán 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 R-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.

1.12.- CAPITULO XII.- OBRAS DE REHABILITACION

1.12.1.- 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", del Plan y Ordenanzas de carácter general, siempre que esté debidamente justificado mediante los necesarios planos de estado actual.

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

1.12.2.- Respecto a lo contenido en el Capítulo X.- " Higiénico – Sanitarias", no son de obligado cumplimiento el punto 1.10.4.- Dimensiones mínimas para vivienda; 1.10.6.- Patios Interiores; y el punto 1.10.7.- Condiciones de Iluminación y Ventilación; el párrafo primero referente a iluminación y ventilación natural directa al exterior y el 1.11.4.- Plantas Alzadas.