



# BIOTA

## MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

### MEMORIA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA NORMATIVA URBANÍSTICA



Avda. San Juan de la Peña, 160  
50015 - ZARAGOZA

MANUEL LÓPEZ-MATEOS ONTAÑÓN  
ARQUITECTO

# **MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BIOTA (ZARAGOZA)**

## **ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TITULO I . DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Capítulo I . Objeto, alcance y ámbito de aplicación**

- Art. 1 Objeto
- Art. 2 Alcance
- Art. 3 Ámbito material y territorial
- Art. 4 Vigencia
- Art. 5 Supuestos de revisión y/o modificación de las Normas Subsidiarias (RP 154 a 163)

#### **Capítulo II . Capítulo II. Desarrollo de las Normas Subsidiarias**

- Art. 6 Supuestos de revisión y/o modificación de las Normas Subsidiarias. (RP 154 a 163)
- Art. 7 Desarrollo de las NSP en suelo apto para urbanizar (SAU)
- Art. 8 Planes Especiales (RP 76 a 87)

#### **Capítulo III . Ejecución del Planeamiento**

- Art. 9 Sistema de actuación
- Art. 10 Unidades de actuación
- Art. 11 Transmisión del suelo de cesión obligatoria

#### **Capítulo IV . Licencias Urbanísticas**

- Art. 12 Actos sujetos a licencia
- Art. 13 Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización

### **TITULO II . RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Capítulo I . Clasificación del suelo**

- Art. 14 Clasificación del suelo
- Art. 15 Estructura General y Orgánica del Territorio

#### **Capítulo II . Régimen del suelo urbano (SU)**

- Art. 16 Solares
- Art. 17 Unidades de actuación
- Art. 18 Cesiones gratuitas en suelo urbano

#### **Capítulo III . Régimen del suelo apto para urbanizar (SAU)**

- Art. 19 Definición
- Art. 20 Cesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar
- Art. 21 Desarrollo del suelo apto para urbanizar

#### **Capítulo IV . Régimen del suelo no urbanizable**

##### **Sección I . Disposiciones comunes**

- Art. 22 Definición y objetivos
- Art. 23 Caminos Rurales. Servidumbres

Art. 24 Divisiones y segregaciones de terrenos

Art. 25 Núcleo de población

Art. 26 Vallados

Art. 27 Clasificación

#### Sección II . Área común

Art. 28 Definición

Art. 29 Usos Agrícolas. Modalidades

Art. 30 Usos agrícolas. Condiciones de edificación

Art. 31 Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación

Art. 32 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento

Art. 33 Vivienda no rural: unifamiliar aislada

Art. 34 Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Art. 35 Usos, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

#### Sección III . Áreas de protección

Art. 36 Definición

Art. 37 Régimen general

Art. 38 Régimen en lugares próximos a carreteras

Art. 39 Régimen en lugares próximos a vías férreas.

Art. 40 Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

Art. 41 Régimen en lugares próximos al canal de Bardenas.

Art. 42 Áreas especialmente protegidas.

### **Capítulo V. SISTEMAS**

#### Sección I . Disposiciones generales

Art. 43 Definición

Art. 44 Actuación

#### Sección II . Sistema viario

Art. 45 Definición

#### Sección III . Sistema de espacios libres

Art. 46 Definición y clasificación

Art. 47 Determinaciones

#### Sección IV . Sistema de equipamiento comunitario.

Art. 48 Definición y clasificación

Art. 49 Determinaciones

## **TITULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**

### **Capítulo I . Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.**

Art. 50 Delimitación del contenido normal de la propiedad

Art. 51 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

### **Capítulo II . Gestión y ejecución del planeamiento.**

Art. 52 Unidades de actuación

Art. 53 Gestión y ejecución de las unidades de actuación

Art. 54 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.

Art. 55 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.

Art. 56 Edificios y usos fuera de ordenación.

Art. 57 Conservación del medio ambiente urbano.

## **TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS**

### **Capítulo I . Disposiciones generales**

#### Sección I . Definiciones.

- Art. 58 Solar
- Art. 59 Alineaciones y rasantes
- Art. 60 Superficies. Alturas
- Art. 61 Espacios libres de edificación
- Art. 62 Plantas de la edificación
- Art. 63 Usos

#### Sección II . Disposiciones comunes

- Art. 64 Altura y número de plantas máximas
- Art. 65 Altura de las plantas
- Art. 66 Patios de parcela
- Art. 67 Entrantes salientes y vuelos.
- Art. 68 Fachadas
- Art. 69 Medianerías
- Art. 70 Cubiertas y tejados
- Art. 71 Evacuación de Aguas pluviales
- Art. 72 Aparcamientos

### **Capítulo II . Condiciones generales de uso de la edificación**

- Art. 73 Clasificación de usos
- Art. 74 Viviendas
- Art. 75 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil
- Art. 76 Industria. Almacenaje
- Art. 77 Comercial. Oficinas. Hostelería.
- Art. 78 Uso público

### **Capítulo III . Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.**

- Art. 79 Condiciones generales
- Art. 80 Servicios en locales públicos
- Art. 81 Supresión de barreras arquitectónicas
- Art. 82 Normativa específica de la edificación

### **Capítulo IV . Zonas**

- Art. 83 Casco Antiguo
- Art. 84 Casco en consolidación
- Art. 85 Ensanche residencial
- Art. 86 Ensanche agro-residencial
- Art. 87 Industrial

# **MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BIOTA (ZARAGOZA)**

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TITULO I . DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Capítulo I . Objeto, alcance y ámbito de aplicación**

##### **Art. 1 Objeto**

Las presente Normas Subsidiarias de Planeamientos tienen por objeto la ordenación urbanística del Municipio de Biota (Zaragoza), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que ésta se lleva a cabo de forma armónica y coherente. (RP 88.3.b.)

##### **Art. 2 Alcance**

2.1. Las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto de las Normas estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2.2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por las Normas Subsidiarias, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Ley del Suelo y sus Reglamentos, Ley de Espacios Naturales, Ley de Patrimonio, Ley de Carreteras y Reglamento, Ley de Ferrocarriles, Reglamento de actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, etc.

##### **Art. 3 Ámbito material y territorial**

Las Normas Subsidiarias afectarán una vez aprobadas a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio de Biota (Zaragoza). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones de las presentes Normas, y según la legislación aplicables por razón de la materia. (LS 56, 57, 58).

##### **Art. 4 Vigencia**

- 4.1. Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrán su vigencia indefinidamente (LS 45 / RP 160), hasta tanto sean modificadas o revisadas (RP 160, 161, 162).
- 4.2. Una vez aprobadas definitivamente, serán ejecutivas en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado a reserva de subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe hará que carezca de ejecutividad en la materia o terrenos a que se refiera.

**Art. 5 Supuestos de revisión y/o modificación de las Normas Subsidiarias (RP 154 a 163)**

5.1. Constituirán motivos de revisión o sustitución de las Normas Subsidiarias:

- La Redacción del Plan Director Territorial de Coordinación de Aragón.
- El aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 5.5000 habitantes.
- La creación de nuevos núcleos de población.
- Cambios substanciales en la red viaria prevista.
- Alteración global del sistema de espacios libres o supresión de zonas verdes.
- Cambios substanciales en la clasificación de suelo.

5.2. Modificación de Normas Subsidiarias.

Las modificaciones no variarán ninguno de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica del territorio, y se limitarán a introducir alteraciones de las determinaciones de las Normas. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

Supuestos de modificación:

- Cambios de detalle en alineaciones, ubicación de equipamientos, etc.
- Cambios puntuales de clasificación del suelo.
- Alteraciones de usos o intensidades previstos, sin aumento de volumen.
- Modificaciones de zonificación.

## **Capítulo II . Capítulo II. Desarrollo de las Normas Subsidiarias**

### **Art. 6 Supuestos de revisión y/o modificación de las Normas Subsidiarias. (RP 154 a 163)**

6.1. El desarrollo de las NSP, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento.

6.2. Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones de las NSP, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.

6.3. Las NSP constituyen un documento público, y cualquier persona podrá consultarlas e informarse en el Ayuntamiento.

6.4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

6.5. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa de las NSP una vez aprobadas.

### **Art. 7 Desarrollo de las NSP en suelo apto para urbanizar (SAU)**

7.1. Para el desarrollo de las previsiones de las NSP en SAU, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.

7.2. Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y además las que señalen las NSP (RP 43 a 64).

### **Art. 8 Planes Especiales (RP 76 a 87)**

En desarrollo de las previsiones de las NSP podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales.
- Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.
- Desarrollo de infraestructuras.
- Asentamiento de industrias de gran impacto.
- Otras finalidades.

## **Capítulo III . Ejecución del Planeamiento**

### **Art. 9 Sistema de actuación**

Para la ejecución de las NSP en suelo urbano a través de polígonos o unidades de actuación, y en suelo apto para urbanizar, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.

### **Art. 10 Unidades de actuación**

10.1. Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por las NSP, polígonos o unidades de actuación urbanística.

10.2 Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar aisladas en suelo urbano, sin previa delimitación de un polígono, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre propietarios de un sector.

10.3 También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

### **Art. 11 Transmisión del suelo de cesión obligatoria**

11.1 Sistema de compensación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistema y equipamiento, y de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la efectiva ejecución del Proyecto de Compensación. (RG 179 y 180).

11.2 Sistema de cooperación: La transmisión se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

## **Capítulo IV . Licencias Urbanísticas**

### **Art. 12 Actos sujetos a licencia**

12.1 Están sujetos a previa licencia municipal

- parcelaciones urbanísticas y urbanas.
- obras de urbanización.



- movimiento de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.).
- obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma rehabilitación, restauración, etc.).
- obras de conservación, mejora, reparación, etc, de edificios.
- primera utilización de edificios o cambio de uso de los mismos.
- derribos y demoliciones, totales o parciales.
- extracción de áridos y explotación de bovinas.
- tala de árboles.
- modificación de las características físicas del suelo.
- colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.
- instalación, modificación , ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

12.2 La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas en el ámbito territorial de las NSP, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

12.3 Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o Entidades de Derecho Público, están sujetas a Licencia Municipal.

#### **Art. 13 Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización**

13.1 Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de “solar”, sin perjuicio de lo dispuesto por LS.

13.2 Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización en plazo no superior a tres meses desde la terminación de la edificación, mediante la constitución en metálico o fondos públicos, aval bancario, hipoteca, etc, depositados en la Caja de la Corporación Municipal. La garantía no será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes. La eficacia de la licencia quedará demorada hasta que la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal.

13.3 Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.

## **TITULO II . RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Capítulo I . Clasificación del suelo**

#### **Art. 14 Clasificación del suelo**

14.1 A efectos de aplicación de las NSP el suelo se clasifica en:

- Suelo urbano (SU)
- Suelo apto para urbanizar (SAU)
- Suelo no urbanizable(SNU)

La delimitación de estas clases de suelo aparece en los planos correspondientes.

14.2 la conversión de suelo apto para urbanizar en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente plan parcial.

14.3 La alteración de la clasificación de suelo urbano no urbanizable para convertirlo en SU o SAU, no podrá hacerse sino mediante Revisión de las NSP.

#### **Art. 15 Estructura General y Orgánica del Territorio**

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en las NSP a alguno de los objetivos siguientes:

a) Sistemas Generales:

- \* comunicaciones
- \* espacios libre
- \* equipamiento comunitario
- \* infraestructuras y servicios técnicos
- \* espacios de protección de sistemas

b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente:

- \* viario local
- \* espacios libre
- \* dotaciones comunitarias
- \* infraestructuras

c) Zonas (aprovechamientos privados):

- \* casco antiguo
- \* casco en consolidación
- \* ensanche residencial
- \* ensanche agro-residencial
- \* industrial

## **Capítulo II . Régimen del suelo urbano (SU)**

### **Art. 16 Solares**

16.1 En suelo urbano sólo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera la obligación (mediante inscripción en el Registro de la Propiedad), de ceder gratuitamente al Municipio la total superficie de cesión obligatoria correspondiente.

16.2 Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

- contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, encintado de acera y pavimentación de calzadas.
- que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

### **Art. 17 Unidades de actuación**

17.1 Están constituidas por terrenos que no tienen condición de solar. Los suelos afectados por unidades de actuación, se encuentran señalados y delimitados en los Planos correspondientes de Ordenación.

17.2 Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de actuación, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación o de Compensación, según el sistema de actuación de que se trate (Cooperación, Compensación, Expropiación).

17.3 El plazo para la ejecución de las unidades de actuación será indefinido, y dependerá de la presión edificatoria existente.

17.4 Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de actuación, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.

- b) Que se hayan realizado las cesiones obligatorias impuestas por el Plan (viario, espacios públicos).
- c) Se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.
- d) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a uno utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de actuación.

#### **Art. 18 Cesiones gratuitas en suelo urbano**

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán a favor del Municipio y consistirán en:

- a) El suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de viales locales.
- b) El suelo destinado a espacios libres locales.
- c) El suelo destinado al sistema local de equipamientos.

### **Capítulo III . Régimen del suelo apto para urbanizar (SAU)**

#### **Art. 19 Definición**

19.1 Las NSP clasifican como suelo apto para urbanizar aquellos terrenos que pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial (RP 43 a 64) y Proyecto de Urbanización.

19.2 En SAU las NSP contiene las siguientes determinaciones:

- sistemas generales y equipamiento
- delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas
- estándares urbanísticos
- aprovechamiento medio

## **Art. 20 Cesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar**

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial, y se referirán como mínimo a:

- suelo destinado a sistema viario local.
- suelo destinado a jardines públicos, espacios deportivos, recreativos y de expansión, públicos.
- suelo destinado a equipamiento.
- 10% del aprovechamiento medio.

## **Art. 21 Desarrollo del suelo apto para urbanizar**

21.1 El desarrollo de las NSP en SAU se realizará mediante Plan Parcial de ordenación, que se redactará con sujeción a las presentes Normas y a RP 43 a 64.

21.2 En SAU no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

21.3 El sistema de actuación preferente será el de compensación.

21.4 Plan Parcial del Barrio de la Venta-Saso

Superficie total:	108.575,60 m <sup>2</sup>	
Uso predominante:	Agro-industrial	
Uso tolerado:	Vivienda unifamiliar (máximo 1 viv/instalación)	
Sistema de actuación:	Compensación	
Desarrollo:	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización	
Aprovechamiento medio:	0,483 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Edificabilidad neta por parcela:	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Cesiones:	31%	
	- espacios libres .....	10%
	- equipamiento .....	6%
	- viario y aparcamiento .....	15%
Aprovechamiento privado máximo:	69%	
Vialidad:		

- latitud mínima de calles: 10 m
- latitud mínima de calzada: 7 m

Tipo de ordenación: asimilable en lo no regulado a zona de ensanche agro-residencial

Condiciones de edificación:

- Parcela mínima ..... 400 m<sup>2</sup>
- Altura máxima ..... PB+1/6,80 m

## **Capítulo IV . Régimen del suelo no urbanizable**

### **Sección I . Disposiciones comunes**

#### **Art. 22 Definición y objetivos**

22.1 Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del Término Municipal no clasificadas como suelo urbano o suelo apto para urbanizar. Dicho suelo constituye el soporte y continente de las actividades de producción forestal, agrícola, ganadería, extractiva, de sistemas generales, y áreas de protección.

22.2 Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

- preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
- proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- prevenir procesos patológicos de urbanización.
- acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

#### **Art. 23 Caminos Rurales. Servidumbres**

23.1 Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si están previstos en las NSP, en planes o proyectos relacionados con la agricultura, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

23.2 Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima del eje del camino de 5 m y a una distancia mínima del borde del camino de 1 m, debiendo cumplirse ambas limitaciones. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

23.3 Las edificaciones se retranquearan 8 m. del eje del camino público.

## **Art. 24 Divisiones y segregaciones de terrenos**

24.1 Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

- dar origen a superficies inferiores a las previstas en las NSP para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración.
- que no tengan acceso a la red de caminos rurales.

24.2 A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, se establece lo siguiente:

- quedan incorporados a las NSP los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.
- para efectuar divisiones o segregaciones de terrenos es preceptivo la obtención de Licencia Municipal cuando la parcelación tenga naturaleza urbanística, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

## **Art. 25 Núcleo de población**

25.1 Los núcleos de población existentes en el Termino Municipal de Biota son:

- Biota
- Malpica de Arba

a) 25.2 A efectos de lo previsto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, se considera Núcleo de población, dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes, y que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales.

## **Art. 26 Vallados**

26.1 Podrán construirse vallas previa obtención de Licencia Municipal.

26.2 Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

26.3 Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacas.

#### **Art. 27 Clasificación**

Las NSP establecen un régimen especial para las áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos áreas:

- área común
- área de protección

### **Sección II . Área común**

#### **Art. 28 Definición**

28.1 Comprende los sectores de SNU que no son objeto de protección especial.

28.2 Se estará a lo dispuesto por el art. 16 de la LRSOU.

#### **Art. 29 Usos Agrícolas. Modalidades**

29.1 Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, granjas, viveros e invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

29.2 Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por su relación con la explotación agraria, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas. El petionario de licencia para edificación de vivienda rural deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura.

#### **Art. 30 Usos agrícolas. Condiciones de edificación**

30.1 Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada.



30.2 Edificabilidad permitida: la superficie de edificación autorizable no sobrepasará  $0.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , permitiéndose  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para las granjas e industrias Agropecuarias.

30.3 Altura máxima de las edificaciones: 6 m. Se permiten alturas superiores en elementos aislados, que así lo requieran (silos, depósitos, etc.).

30.4 Distancias mínimas a linderos: 3 m. para granjas y 5 m. para el resto de las edificaciones, o la altura de la edificación si ésta es mayor de los 3 m. y 5 m. citados. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

30.5 Los almacenes o casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas, lo cual deberá ser verificado "in situ" por los Servicios Municipales.

30.6 A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
- se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
- en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que éste subsista.
- la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 10% de la parcela.

Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

#### **Art. 31 Usos agrícolas. Condiciones particulares de edificación**

Se consideran explotaciones agrarias todas aquellas de carácter agrícola, ganadero o forestal que dependan de los recursos que ofrece el medio.

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo, tales como:

- Cultivo agrícola de regadío.
- Cultivo agrícola de secano.
- Praderas y pastizales.
- Plantaciones forestales.

- Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación superficial que no suponga un movimiento de tierras con una elevación o un desmonte del terreno que provoque diferencias de cota superior a dos metros (2 mts); caminos interiores de las explotaciones agrarias; investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación; instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.
- Cámaras frigoríficas en explotación familiar.

A los efectos de las presentes Normas Provinciales, tanto los usos vinculados a explotaciones agrarias antes reseñados, como las construcciones ligadas a las Explotaciones Familiares Agrarias, según lo dispuesto en la Ley 49/1989, del Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes (artículos 2 y 3), quedan exentas de autorización urbanística, siempre que no afecten a los espacios que las Normas declaran como protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las licencias administrativas que en cada caso procedan.

En todo caso la superficie de edificación autorizable no sobrepasará  $0.2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , permitiéndose  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para las granjas e industrias Agropecuarias. La concesión de licencias y autorizaciones corresponde directamente a los Ayuntamientos.

#### **Art. 32 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento**

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

- a) El solicitante presentará ante Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:
  - Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.
  - Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes contiguas, todas ellas debidamente identificadas.
  - Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.
  - Planos de proyecto.
  - Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.
  - Relación de propietarios colindantes.
  - Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.
- b) El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

### **Art. 33 Vivienda no rural: unifamiliar aislada**

La construcción de viviendas no rurales en SNU, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Tramitación: La tramitación del uso de vivienda familiar y construcciones anejas que hayan de emplazarse en Suelo No Urbanizable se sujetará a lo previsto en el art. 44 del RGU, siendo necesario, para la preceptiva concesión de la licencia, la presentación de informes, solicitudes y la documentación que se reseña en el artículo 75.3 de las Normas Provinciales, y la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Condiciones de aislada:

- parcela mínima una Hectárea (10.000 m<sup>2</sup>). Teniendo en cuenta lo siguiente:
  - Esta Parcela Mínima, que la Ley asimilaba a la Unidad Mínima de cultivo en zonas con aprovechamientos agrícolas, en estas Normas afecta a todo el Suelo No Urbanizable Genérico.
  - Se excluyen de la regulación de Parcela Mínima todos los suelos que estas Normas califican como Protegidos y de Alto Valor Ecológico, en los que queda expresamente prohibida la vivienda familiar aislada, con las excepciones que figuran en el artículo 77 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza sobre limitaciones de usos en el Suelo No Urbanizable.
- Se estará a lo dispuesto en el art. 25 de las presentes Normas, a efectos de imposibilidad de formación de núcleo de población.
- Distancia entre edificaciones: se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros
- Retranqueos: se fijan las distancias mínimas de 8 metros desde la línea de edificación a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m; estas distancias no podrán rebasarse por vuelos.
- Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento si éste existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde al entorno y poseer una razonable calidad estética y funcional, no permitiéndose realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúe el cerramiento.

c) Condiciones de la edificación: Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada. A fin de conseguir la integración de las construcciones en su entorno y paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, chimeneas, remates, aleros, etc., deberán respetar las características tradicionales en la zona, adecuándose al ambiente rural en el que se sitúen, adoptando la tipología dominante de la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas:

- la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.
- se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje, pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.); en particular no se permiten cubiertas de fibrocemento, plásticos o similares.
- se evitarán los depósitos de agua u otras sustancias a la vista, y los salientes de cubierta con material distinto al de fachada o cubierta.
- en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones de dispondrán de forma que éste subsista.
- la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 10% de la parcela.

Cualquier solución que se aparte de estas pautas, comportará la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

Altura máxima: salvo en casos especiales de interés social imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros, la altura máxima visible del edificio será de 10 metros. El número de plantas permitido será 2, incluyendo la planta baja.

La superficie de edificación autorizable no sobrepasará de  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

d) Servicios a la parcela: Acceso a la parcela: deberá ser accesible para vehículos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado. Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo establecido el R.D. de 18 de Junio de 1982. Evacuación de aguas: no se permite el vertido de aguas residuales sin su previa depuración. En todo caso, y con carácter previo a la obtención de la licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la Ley e Aguas.

#### **Art. 34 Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas**

34.1 Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, los siguientes:

- Las construcciones e instalaciones provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- Los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios y las estaciones de servicio y gasolineras, con arreglo a lo dispuesto en la reglamentación específica.
- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hayan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollen sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta.
- Los usos hoteleros vinculados a las carreteras ó al medio natural, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Los usos vinculados a la ejecución y entretenimiento de las Obras Públicas quedan exentos de licencia urbanística, siempre que no afecten a los espacios que las Normas declaran como protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

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

#### 34.2 Condiciones de edificación

- Volumen máximo: 5.000 m<sup>3</sup>.
- Altura máxima: 7 m; se admiten alturas superiores de hasta 12 m para elementos singulares que por su función así lo requieran.
- Distancia mínima a linderos: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

### **Art. 35 Usos, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social**

35.1 Pueden ser definidos, según las Normas Provinciales, por la Comisión Provincial de Urbanismo como de utilidad pública o de interés social, entre otros, los usos, actividades e instalaciones que se incluyeran en los enumerados a continuación, siempre que estén suficientemente justificados.

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos sanatorios y otros análogos.
- Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

- Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.
- Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo y asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y los de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.
- Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como Explotaciones Familiares Agrarias.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Las Agrupaciones de Defensa Sanitaria (A.D.S.).

35.2 Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias reactivas.

### 35.3 Tramitación

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

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

Asimismo, el Ayuntamiento tiene la obligación de remitir los Informes preceptivos de otros Organismos que puedan verse afectados en sus competencias; o, en caso de que estos informes hayan sido solicitados y no contestados en plazo, al menos, copia de las solicitudes de los mismos.

Con este fin, las solicitudes de autorización a las Comisiones Provinciales de Urbanismo, deberán venir acompañados con la siguiente documentación:

- Solicitud del interesado, en la que justifica el interés social de la actuación y las razones para instalarse en Suelo no Urbanizable.
- Plano de situación de la finca, en la que se aprecie:

- Su relación con el Planeamiento vigente en el municipio, caso de existir.
  - Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 m.), en un Plano o Croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
  - La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la edificación, y la previsión de accesos y estacionamientos, cuando proceda, con las características fundamentales de la edificación prevista (alturas, volumen, situación en la finca, y en zonas pintorescas, en su caso, materiales de edificación, etc).
- 
- Indicación de los sistemas de captación de aguas, evacuación y/o depuración de residuales, energía eléctrica y acceso viario previstos.
  - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si se sitúa en la Zona de Policía de ríos (100 m.) o evacua aguas al freático, o si necesita captación de agua.
  - Informe de Carreteras, si es preciso un acceso nuevo desde carretera.
  - Informe previo de Turismo si se trata de Hoteles, Campings, etc.
  - Informe de Patrimonio Cultural, si se sitúa en un paisaje pintoresco, proximidad a monumento.
  - Autorización del Ayuntamiento en el supuesto de que pretenda con las redes municipales de agua o vertido, o, en caso contrario, concesión de aguas y justificación de su potabilidad.
  - Justificación de la parcela mínima reglamentada.
  - Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la indivisibilidad posterior de la parcela.

#### 35.4 Condiciones de edificación

- \* Volumen máximo: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \* Altura máxima: 7 m; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m., para elementos singulares que por su función, así lo requieran.
- \* Distancia a linderos: 5 m ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

### Sección III . Áreas de protección

#### Art. 36 Definición

Comprende los suelos clasificados no urbanizables, con la finalidad de protección de la vialidad primaria, cauces públicos, espacios afectados por servidumbres diversas (líneas eléctricas, canales, etc.), o clasificados como no urbanizables especialmente protegidos, con el fin de preservar valores ecológicos, paisajísticos, etc.

### **Art. 37 Régimen general**

Los suelos delimitados por las NSP como áreas protegidas en SNU, podrán ser destinados a usos agrícolas y forestales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

### **Art. 38 Régimen en lugares próximos a carreteras**

Se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras (Ley 25/88 de 29 de julio), y sus reglamentos.

### **Art. 39 Régimen en lugares próximos a vías férreas.**

De acuerdo con la Ley 16/1987, de 30 de Julio sobre Ordenación de los Transportes Terrestres, los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a servidumbre al respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de 20 metros a cada lado del ferrocarril.

### **Art. 40 Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.**

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas

$$U = \text{Tensión nominal de la línea en Kv} \\ 3,3 + U/100 \text{ m (mínimo 5 m)}$$

b) Sobre puntos no accesibles a personas

$$3,3 + U/150 \text{ m (mínimo 4 m)}$$

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

### **Art. 41 Régimen en lugares próximos al canal de Bardenas.**

Se estará a lo dispuesto por los organismos competentes; se establece una servidumbre de imposibilidad de edificar a distancia menor de 100 m de la orilla del canal.



## **Art. 42 Áreas especialmente protegidas.**

Dichas áreas aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación.

### **42.1 Área de especial protección del regadío.**

Se establece con objeto de preservar las mejores tierras agrícolas para dicho uso; en esta área se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar aislada (no vivienda rural). En cualquier caso se respetará la masa arbórea protegida.

### **42.2 Área de especial protección de cauces.**

Se establece con objeto de preservar el cauce del río Arba, de interés ecológico, paisajístico y agrícola (huertas de ribera); en ésta área solo se permiten construcciones que no generen vertidos (casetas).

### **42.3 Áreas arboladas de especial protección.**

Se establecen con objeto de preservar zonas arboladas, de interés ecológico dada su escasez en el término de Biota, así como áreas de repoblación con pinos, estabilizadoras de laderas.

En este área se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar aislada (no vivienda rural). En cualquier caso se respetará la masa arbórea protegida.

### **42.4 Área de Especial Protección: Protección Preventiva Áreas de interés arqueológico.**

Para los yacimientos arqueológicos localizados en el suelo no urbanizable se establece una categoría de Área de Especial Protección, llamada Protección Preventiva: Áreas de interés arqueológico, que son aquellas susceptibles de contener yacimientos arqueológicos a proteger.

En dichas zonas y previamente a cualquier licencia de obras deberá realizarse una investigación. En función de los restos deberá plantearse, previo informe del Servicio de Patrimonio Cultural de la D.G.A., la necesidad o no de su conservación.

## **Capítulo V . SISTEMAS**

### **Sección I . Disposiciones generales**

#### **Art. 43 Definición**

43.1 Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

43.2 Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

#### **Art. 44 Actuación**

44.1 Los suelos adscritos por las NSP para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos dentro de sectores de planeamiento, mediante el sistema de expropiación.

44.2 A los suelos ubicados en el interior de SAU (sectores de planeamiento parcial),, y destinados a sistemas generales de dominio y uso público, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector.

44.3 El suelo que las NSP afectan a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

44.4 Las NSP admiten la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

### **Sección II . Sistema viario**

#### **Art. 45 Definición**

45.1 La red viaria arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc. (Ley de Carreteras 25/88).

45.2 La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por las NSP, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las mismas.

### **Sección III . Sistema de espacios libres**

#### **Art. 46 Definición y clasificación**

46.1 Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

46.2 Se distingue entre "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica, del territorio, y "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector. Se prevé también la categoría de áreas deportivas.

#### **Art. 47 Determinaciones**

47.1 La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. En SAU, las NSP establecen los correspondientes estándares, y en algunos casos se establece la localización obligatoria.

47.2 En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
- Altura máxima: 7 m.

## **Sección IV . Sistema de equipamiento comunitario.**

### **Art. 48 Definición y clasificación**

48.1 El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

48.2 El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

- a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.
- b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.
- c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.
- d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.
- e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, y áreas de servicio.
- f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

### **Art. 49 Determinaciones**

49.1 En suelo urbano las NSP determinan la localización de cada equipamiento, normalmente clasificado; en SAU se determinan los estándares, y en algún caso la localización.

49.2 La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales, del sector, zona, o área de actuación en que se asienten.

## **TITULO III . RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**

### **Capítulo I . Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.**

#### **Art. 50 Delimitación del contenido normal de la propiedad**

50.1 Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los precios, conforme a la clasificación urbanística establecida por las NSP para cada zona urbana.

50.2 Los propietarios de terrenos en suelo urbano deberán:

- En suelo urbano consolidado por la edificación: completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieron- la condición de solar, y edificar en plazo según el planeamiento.
- En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada:
  - ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante la total superficie destinada a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
  - ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión
  - ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento del correspondiente ámbito
  - proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

El reparto equitativo de las cargas que se deriven se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan.

#### **Art. 51 Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.**

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establecen las NSP, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de "solar", o no siéndolo, se presten las siguientes garantías (RG 39 a 41):

- a) Presentar Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar, y demás prescripciones que se establezcan.
- b) Prestar fianza en cualquiera de las formas establecidas, por un importe del 50% del presupuesto de las obras de urbanización proyectadas, en la parte que corresponda.
- c) No poder enajenar los títulos de propiedad de la edificación hasta que las obras de urbanización de cesión obligatoria sean recibidas por el Ayuntamiento (RG 40.1.c y 41.1.c).
- d) Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

## **Capítulo II . Gestión y ejecución del planeamiento.**

### **Art. 52 Unidades de actuación**

52.1 En ciertas áreas de suelo urbano se prevén unidades de actuación en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en las presentes Ordenanzas, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.

52.2 Aquellas parcelas que a tenor de las NSP hayan de adquirir la condición de solar, requerirán además de los requisitos señalados en RG 40, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

### **Art. 53 Gestión y ejecución de las unidades de actuación**

53.1 La delimitación de las unidades de actuación permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, conforme a LRSOU 144-146-148-149.

53.2 Los proyectos de reparcelación o compensación correspondientes a una unidad de actuación, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de substanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes.

53.3 Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de actuación, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la unidad de actuación, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados. (RG 73).

53.4 Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de actuación, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en las NSP, excepto en los casos especiales del sistema de compensación. En todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

#### **Art. 54 Obligación genérica de conservación de las edificaciones.**

54.1 Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. (LRSOU 245 RD 10.1).

54.2 En cumplimiento de lo dispuesto en LRSOU 245 el Ayuntamiento ordenará de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y posteriormente a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con RD 10.3, y L.R.J.A.P. y P.A.C. art. 96 y 97.

54.3 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general. (LRSOU 246.2 RD 11.2).

54.4 Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

- a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de las presentes ordenanzas.

- b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas.

54.5 Cuando las anteriores obras de conservación adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble, o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponda a los propietarios. LRSOU 246.

#### **Art. 55 Obligación de conservación del patrimonio catalogado.**

55.1 Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.

55.2 Los edificios y los elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación, y en la Memoria se indica un listado que los recoge y unas fichas que determinan para cada uno de ellos las actuaciones que se permiten.

55.3 Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación. Para cada edificio, en su ficha correspondiente, se indica los criterios de actuación que deben regir cualquier actuación en sus fachadas y los elementos que deben conservarse obligatoriamente. Si se pretende aumentar la altura de una fachada catalogada (posibilidad que no aparezca en su ficha), se estará a lo establecido en la ordenanza general y además se deberá contar con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, los cuales establecerán los criterios de materiales y composición que deban regir la actuación para cada caso, y con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio de la Diputación General de Aragón. Si se pretende realizar alguna actuación que modifique total o parcialmente lo señalado en su ficha, será preceptivo el informe favorable de la Comisión de Patrimonio de la Diputación General de Aragón.

55.4 Se prohíben toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.) superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

#### **Art. 56 Edificios y usos fuera de ordenación.**

56.1 De conformidad con LRSOU 137 los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las NSP, que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como "fuera de ordenación".



56.2 No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble caso de hallarse habitado.

56.3 En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años. (LRSOU 137.2 y 137.3).

#### **Art. 57 Conservación del medio ambiente urbano.**

57.1 En aplicación de LRSOU 246, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

- fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un precio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.
- jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.

57.2 El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un señalado al efecto en la concesión de licencia. Por cada árbol talado, dejado secar o arrancado sin licencia, será obligado plantar cinco árboles de igual especie, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiese lugar.

57.3 De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

57.4 Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o apto para urbanizar en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Igualmente deberá realizarse en conducción subterránea cualquier otra instalación que se pretenda realizar, como televisión por cable, gas, etc.

57.5 Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., vistos en las fachadas de los edificios, quedando los ya existentes en situación de fuera de ordenación.

57.6 La publicidad exterior en toda clase de edificios, solo se autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

## **TITULO IV . CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS**

### **Capítulo I . Disposiciones generales**

#### **Sección I . Definiciones.**

##### **Art. 58 Solar**

58.1 Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme a las NSP.

58.2 Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

- a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga pavimentada calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes
- c) Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías de RG 40, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

58.3 La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por las NSP, o esté sujeta a "unidad de actuación" previa o simultánea, para el ajuste de alineaciones y rasantes, o para el reparto de cargas y beneficios.

##### **Art. 59 Alineaciones y rasantes**

59.1 Las alineaciones contenidas en las presentes NSP, y en los planes que las desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

59.2 La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.

59.3 La alineación oficial interior de parcela o manzana, señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.

59.4 La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

59.5 Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

59.6 Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

59.7 Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.

59.8 Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.

59.9 Rasante oficial es la marcada por las NSP o Proyectos de Urbanización (RP 68) que las desarrollen, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

59.10 Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

## **Art. 60 Superficies. Alturas**

60.1 Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento con régimen de utilización no lucrativo.

60.2 Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas cubiertas y cuerpos volados cubiertos contabilizarán al 100% de su superficie forjada cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos. Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

60.3 Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada en una planta y la de parcela.

60.4 Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

60.5 Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

60.6 fondo edificable. Se entiende como tal, la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas la alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

60.7 Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup> edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup> edificados por m<sup>2</sup> de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.

60.8 Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

60.9 Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

60.10 Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

#### **Art. 61 Espacios libres de edificación**

61.1 Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable; pueden ser abiertos o cerrados.

61.2 Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

#### **Art. 62 Plantas de la edificación**

62.1 Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuyo piso está en la rasante de la acera, o como máximo hasta 1,50 m. por encima de esta rasante.

62.2 Planta semisótano. Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0,50 y 1,20 m. sobre la rasante; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 Planta).

62.3 Planta sótano. Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m sobre la rasante.

62.4 Falsa. Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta).

## **Art. 63 Usos**

63.1 Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en las presentes ordenanzas.

63.2 Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en las presentes ordenanzas.

## **Sección II . Disposiciones comunes**

### **Art. 64 altura y número de plantas máximas**

64.1 Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.

64.2 Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por las NSP, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

64.3 En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa o alero del siguiente cuadro:

* PB	4,00 m
* PB + 1	6,80 m
* PB + 1 1/2	8,60 m
* PB + 2	9,60 m
* PB + 2 ½	11,40 m
* PB + 3	12,40 m

La planta baja, cuando encima no tenga vivienda, su altura máxima será de 6 m.

64.4 Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.

64.5 Las alturas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m.; si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 m del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.

64.6 En casa con fachadas opuestas a calles diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura correspondiente; estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

64.7 La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

#### **Art. 65 Altura de las plantas**

65.1 Planta baja. La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.; la altura libre máxima será de 5 m. Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera.

65.2 La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

65.3 Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente; no se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3 m.; si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

65.4 La altura libre mínima de falsas será de 1,50 m en todos sus puntos.

#### **Art. 66 Patios de parcela**

66.1 En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa del M.O.P.T. para V.P.O. (viviendas de protección oficial).

66.2 Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

66.3 Todos los patios deberán tener acceso.

#### **Art. 67 Entrantes salientes y vuelos.**

67.1 No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

67.2 No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo; en el resto de zonas podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

67.3 Los vuelos a patio de manzana serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

67.4 Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de planta 1ª.

67.5 Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

67.6 Excepto en caso antiguo, se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 50 cm de la medianería.

67.7 El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$V \text{ máx} = Sf1 \times v / 2$$

V = vuelo máximo en la zona

Sf1= Superficie en fachada de los cuerpos volados

67.8 Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m.

#### **Art. 68 Fachadas**

Las traseras y fachadas posteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

#### **Art. 69 Medianerías**

69.1 Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

69.2 Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

69.3 Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.



69.4 Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

#### **Art. 70 Cubiertas y tejados**

70.1 Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

70.2 Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Las cubiertas inclinadas, estarán formadas por planos con una pendiente máxima de 30° con respecto al plano horizontal; la cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3 m sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

70.3 Todo elementos que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con las misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

#### **Art. 71 Evacuación de Aguas pluviales**

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducirlas rápidamente. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajadas en buen estado. Las bajadas de aguas pluviales no sobresaldrán de la línea de fachada en toda la altura de la planta baja. En ningún caso se hará el vertido de aguas pluviales sobre la acera pública.

#### **Art. 72 Aparcamientos**

72.1 Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

72.2 Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse.

72.3 Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informa de los servicios técnicos municipales.

72.4 Las dotaciones de aparcamientos serán:

- 1 plaza por vivienda o aparcamiento.
- 1 plaza por 100 m<sup>2</sup> construidos de uso hotelero o sanitario, o por cada 10 camas.

- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial o comercial.

En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiente en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma.

72.5 Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

## **Capítulo II . Condiciones generales de uso de la edificación**

### **Art. 73 Clasificación de usos**

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

- Vivienda.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Industria y almacenaje.
- Comercial, oficinas y hostelería.
- Público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos, etc.

### **Art. 74 Viviendas**

74.1 Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.

74.2 Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con acceso común para varias viviendas.

74.3 Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 36 m<sup>2</sup> útiles.

74.4 Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

- Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín público.
- Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m, a la que recaigan habitaciones vivideras.

74.5 Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

74.6 No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas.

74.7 Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO, de demás disposiciones vigentes sobre las citadas meterías, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se regirán por sus disposiciones específicas.

74.8 Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según RD 355/80 (BOE 28/02/80), y condiciones de diseño del RD 3148/78 (BOE 18/03/80).

#### **Art. 75 Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil**

75.1 Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

75.2 Se denominan estaciones de servicios a los establecimientos de expendeduría de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.

75.3 Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

75.4 El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

75.5 Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

75.6 Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

#### **Art. 76 Industria. Almacenaje**

76.1 El uso industrial se clasifica en:

- Taller familiar-artesano
- Pequeña industria

- Industria ligera
- Industria pesada

76.2 Taller familiar-artesano. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

- Superficie máxima ..... 200 m<sup>2</sup>
- ruido máximo ..... 30 Db
- nº máximo de operarios ..... 5
- compatible con el uso residencial en planta baja o piso

76.3 Pequeña industria. Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

- Superficie máxima ..... 500 m<sup>2</sup>
- ruido máximo ..... 35 Db
- nº máximo de operarios ..... 20
- compatible con el uso residencial en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

76.4 Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.

- ruido máximo ..... 45 Db
- Industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

76.5 Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

- Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP
- Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72.

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

#### **Art. 77 Comercial. Oficinas. Hostelería.**

77.1 Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicios al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64 y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

77.2 Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE) , serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.

77.3 Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de CNAE).

77.4 Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

- a) Restaurantes, cafés, bares, etc con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).
- b) Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

77.5 Los locales destinados a uso comercial, de oficinas, o de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación.

#### **Art. 78 Uso público**

78.1 En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:

- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- Zonas deportivas, de recreo y expansión.
- Centros culturales y docentes.
- Centros sanitario-asistenciales.
- Centros religiosos.
- Espectáculos en general.
- Servicios administrativos.

78.2 Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

78.3 El Pleno de la Corporación Municipal señalará en cada caso (cuando no estuviere indicado en las NSP) el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en las NSP para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.

78.4 Las cesiones obligatorias gratuitas y las que las NSP señalan como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, compra, permuta, u otras formas adquisitivas, sin perjuicio de que su coste pueda ser repercutido a los vecinos mediante contribuciones especiales, conforme a LRSOU 144, 171, 172 y RG 46, 197 y 198.

78.5 Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

78.6 Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas. El modo de actuación en la zona reservada para ello, será mediante proyecto de obras, y en su caso proyecto de urbanización.

78.7 Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.

78.8 Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de tipo se atenderán a los dispuesto por el Ministerio correspondiente.

78.9 Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

78.10 Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.

78.11 Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

### **Capítulo III . Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.**

#### **Art. 79 Condiciones generales**

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Medio Ambiente atmosférico, del RAMINP, y demás disposiciones complementarias.

#### **Art. 80 Servicios en locales públicos**

Se observará la Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos, cuando no hubiese reglamentación específica.

#### **Art. 81 Supresión de barreras arquitectónicas**

81.1 Todos los lugares de usos público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

81.2 Así mismo, en los edificios de vivienda colectiva, se estará a lo dispuesto en el art. 74.8 de las presentes ordenanzas.

#### **Art. 82 Normativa específica de la edificación**

82.1 Son normas de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

- NBE-CPI-91 y anejos Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- NBE-CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.
- NBE-CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.

82.2 Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

### **Capítulo IV .Zonas**

#### **Art. 83 Casco Antiguo**

83.1 Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación. La parcela mínima es de 100 m<sup>2</sup> no afectando esta limitación a las existentes antes de la aprobación inicial de estas normas.

83.2 Alineaciones con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma. No se permiten porches ni retranqueos en general, pudiendo autorizarse mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

### 83.3 Ocupación

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

### 83.4 Alturas

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal será la altura promediada de las dos edificaciones colindantes, con un máximo de PB+3, y un mínimo de PB+1.1/2.
- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de PB ó 4 m.
- c) En todo caso se permiten las falsas, siendo obligatoria la existencia de éstas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

### 83.5 Cubiertas

- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15° y 25°; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
- c) El material de cubiertas inclinadas será teja tipo árabe o similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja).



- d) Los elementos sobre-salientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

### 83.6 Cerramientos

- a) Los materiales (color, textura, etc) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra arenisca, ladrillos gama amarillo-rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.
- b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

### 83.7 Huecos

- a) Forma y proporciones:

$$2a > h > a$$

donde:  $h$  = altura del hueco  
 $a$  = anchura del hueco

- b) Distancia mínima a medianerías:  $\frac{1}{2} a$ .
- c) Proporción hueco/macizo menor del 50 %.
- d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50%, debiendo ser éstos macizos y con zócalo.
- e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.
- f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada.

### 83.8 Vuelos

- a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; la tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados. Los vuelos tendrán una altura libre mínima de 3,50 m sobre la rasante de la acera.
- b) Vuelo máximo de aleros: 60 m.
- c) Vuelo máximo de balcones: 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m; 30 cm en calles de ancho igual o menor de 4 m.
- d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.
- e) Las barandillas serán de hierro macizo.

### 83.9 Escaleras

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro.

### 83.10 Usos

El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela. Son usos incompatibles los de industria ligera e industria pesada.

## **Art. 84 Casco en consolidación**

### 84.1 Parcelación

- a) Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>. No afectará esta limitación a las parcelas existentes antes de la aprobación de estas normas.

### 84.2 Alineaciones

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma. No se permiten porches ni retranqueos en general, pudiendo autorizarse mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

### 84.3 Ocupación

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

- b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

#### 84.4 Alturas

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal será de PB+2.
- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de PB ó 4 m.

#### 84.5 Cubiertas

- a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15° y 25°; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.
- b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.
- c) El material de cubiertas inclinadas será teja tipo árabe ó similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja).
- d) Los elementos sobre-salientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

#### 84.6 Cerramientos

En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

#### 84.7 Vuelos

Cuando el ancho de calle sea inferior a 10 m el vuelo máximo será del 10% del ancho de la calle; cuando la calle tenga ancho mayor de 10 m, el vuelo máximo será de 100 cm. En cualquier caso el vuelo será siempre inferior al ancho de la acera menos el bordillo, y tendrá una altura libre mínima de 3,50 m sobre la acera.

#### 84.8 Escaleras

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que en el hueco de la escalera se pueda inscribir un círculo de 1,10 m<sup>2</sup> de diámetro.

#### 84.9 Usos

Son incompatibles los usos de industria ligera e industria pesada.

### **Art. 85 Ensanche residencial**

#### 85.1 Parcelación

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>. No afectará ésta limitación a las parcelas existentes antes de la aprobación de estas normas.

#### 85.2 Alineaciones

La alineación oficial exterior, coincidirá con la alineación señalada en plano. Esta alineación podrá marcarse con la línea de fachada, o bien si esta se encuentra retranqueada, mediante una valla de cerramiento de al menos 1 m. de altura.

#### 85.3 Ocupación

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m. a partir de la línea de la fachada principal, no de la alineación exterior.
- c) Las edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja podrán ocupar el 50% del patio de parcela.

#### 85.4 Alturas

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal será de PB + 2.
- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de PB ó 4 m.

#### 85.5 Cerramientos

En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

#### 85.6 Vuelos

Cuando el ancho de calle sea inferior a 10 m el vuelo máximo será del 10% de ancho de la calle; cuando la calle tenga ancho mayor de 10 m, el vuelo máximo será de 100 cm. En cualquier caso el suelo será siempre inferior al ancho de la acera menos el bordillo, y tendrá una altura libre mínima de 3,50 m sobre la acera.

#### 85.7 Escaleras

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que en el hueco de la escalera se pueda inscribir en círculo de 1,10 m de diámetro.

#### 85.8 Usos

El uso predominante es vivienda unifamiliar; se permite el uso de vivienda colectiva e industria ligera. Es incompatible el uso de industria pesada.

### **Art. 86 Ensanche agro-residencial**

#### 86.1 Parcelación

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>. No afectará esta limitación a las parcelas existentes antes de la aprobación de estas Normas.

#### 86.2 Alineaciones

La alineación oficial exterior, coincidirá con la alineación señalada en plano. Esta alineación podrá marcarse con la línea de fachada, o bien si esta se encuentra retranqueada, mediante una valla de cerramiento de al menos 1 m. de altura.

#### 86.3 Ocupación

- a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.
- b) La ocupación máxima de parcela por edificios principales y secundarios o auxiliares, será del 100% de su superficie.

En plantas alzadas de fondo edificable máximo será de 15 m.

#### 86.4 Alturas

- a) La altura reguladora máxima de la edificación principal será de PB +1.1/2.

- b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de PB+1/2.

#### 86.5 Cerramientos

Los espacios libres de la parcela quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de la planta baja de la edificación, situado en la alineación oficial exterior, que deberá ser tratado como fachada, con unas condiciones mínimas de acabado.

#### 86.6 Vuelos

Cuando el ancho de calle sea inferior a 10 m el vuelo máximo será del 10% del ancho de la calle; cuando la calle tenga ancho mayor de 10 m, el vuelo máximo será de 100 cm. En cualquier caso el suelo será siempre inferior al ancho de la acera menos el bordillo, y tendrá una altura libre mínima de 3,50 m sobre la acera.

#### 86.7 Escaleras

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que en el hueco de la escalera se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro.

#### 86.8 Usos

Son incompatibles los usos de vivienda colectiva, e industria pesada.

### **Art. 87 Industrial**

#### 87.1 Parcelación

Parcela mínima: 350 m<sup>2</sup>.

#### 87.2 Ocupación

La edificación podrá disponerse libremente dentro de la parcela, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en P.B. y el 70 % en P.1ª.

#### 87.3 Alturas

La altura máxima será de 10 m con PB ó PB+1, permitiéndose elementos específicos con mayor altura siempre que ésta sea necesaria.

#### 87.4 Vuelos

Cuando el ancho de la calle sea inferior a 10 m el vuelo máximo será del 10% del ancho de la calle; cuando la calle tenga ancho mayor de 10 m, el vuelo máximo será de 100 cm.

En cualquier caso el vuelo será siempre inferior al ancho de la acera menos el bordillo, y tendrá una altura libre mínima de 3,50 m sobre la acera.

#### 87.5 Usos

Industrial y almacenes en todas sus categorías; se admite como máximo una vivienda por instalación para el guarda, o propietario.

Zaragoza, Mayo de 1.999

EL ARQUITECTO

Fdo.: Manuel López-Mateos Ontañón.