

NORMAS URBANISTICAS

INDICE GENERAL

0. PRESENTACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- 1.1. Objeto, naturaleza y características.
- 1.2. Ámbito de aplicación.
- 1.3. Vigencia.
- 1.4. Efectos.
- 1.5. Revisión, modificación y suspensión.
- 1.6. Afecciones, normativa complementaria.
- 1.7. Contenido documental.
- 1.8. Normas de interpretación.

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

- 2.1. Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo.
- 2.2. Sistemas generales y locales.
- 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.
- 2.4. Incidencias de las Normas sobre las edificaciones existentes.
- 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.
- 2.6. Facultades urbanísticas de la propiedad del suelo.

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

- 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.
- 3.2. Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.
- 3.3. Obligaciones de los propietarios.
- 3.4. Derecho a edificar.
- 3.5. Instrumentos de desarrollo. Planes y Proyectos.
- 3.6. Licencias, Autorizaciones y Órdenes de Ejecución.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

- 4.1. Regulación de usos.
- 4.2. Tipos de usos.
- 4.3. Clases de usos.
- 4.4. Condiciones generales de cada uso.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

- 5.1. Objeto y contenido.
- 5.2. Condiciones que afectan a la parcela.
- 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones.
- 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- 5.5. Condiciones de materialización del aprovechamiento asignado a las parcelas.
- 5.6. Condiciones de forma y buena construcción.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

- 6.1. Ámbito de aplicación.
- 6.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.
- 6.3. Red viaria en suelo no urbanizable.
- 6.4. Zonas verdes.
- 6.5. Equipamientos.
- 6.6. Otras condiciones de equipamiento.
- 6.7. Bases de cálculo para las redes.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

- 7.1. Alcance y contenido.
- 7.2. Protección medio ambiental.
- 7.3. Protección del Espacio Urbano.
- 7.4. Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico.

CAPITULO 8. NORMATIVA DE LOS SISTEMAS.

- 8.1. Definición de los sistemas.
- 8.2. Clases de sistemas.
- 8.3. Calificación de los sistemas.
- 8.4. Titularidad y régimen urbanístico.
- 8.5. Procedimientos de obtención de los Sistemas.
- 8.6. Licencias.
- 8.7. Sistema de comunicaciones.
- 8.8. Sistema de Zonas Verdes.
- 8.9. Sistema de Equipamientos.
- 8.10. Sistema de Infraestructuras.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

- 9.1. Ámbito de aplicación.
- 9.2. Tipos de actuaciones.
- 9.3. Condiciones de desarrollo.
- 9.4. Zonas de ordenanza.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- 10.1. Ámbito de aplicación.
- 10.2. Condiciones generales para su desarrollo.
- 10.3. Régimen del suelo.
- 10.4. Condiciones Particulares de Desarrollo.

CAPITULO 11. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- 11.1. Ámbito de aplicación y categorías.
- 11.2. Régimen general del suelo no urbanizable.
- 11.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.
- 11.4. Parcelaciones rústicas.
- 11.5. Construcciones e instalaciones.
- 11.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.

11.7. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación.

11.8. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido.

CAPITULO 12. ZONAS DE ORDENANZA.

12.1. Generalidades.

12.2. Definición.

12.3. Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación en las Zonas de Ordenanza.

CAPITULO 13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE AREA.

13.1. Objeto y contenido.

13.2. Aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas y planos de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

NORMAS URBANISTICAS0. PRESENTACION

0. PRESENTACION

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Castelserás, provincia de Teruel, cuya formulación ha sido iniciada por el propio Ayuntamiento, contando en el apoyo de la Diputación General de Aragón para la financiación y el seguimiento técnico de los trabajos de redacción, a través de los técnicos del Servicio Provincial de Urbanismo de Teruel.

El documento recoge los contenidos indicados en el Pliego de Condiciones del contrato para la realización de los trabajos, en relación con el artículo 80.2-d de la Ley del Suelo.

Este documento se complementa con el resto de documentación que integra las Normas Subsidiarias, que se entrega conjuntamente en cumplimiento de la 4ª fase del trabajo, conforme al Pliego de Condiciones Técnicas antes mencionado.

El trabajo ha sido realizado por los arquitectos-urbanistas Mª Ángeles Vega González, adjudicataria del contrato, y Jesús Rueda Colinas, durante el invierno 1992-1993.

Fdo.: Mª ANGELES VEGA GONZALEZ
Arquitecto-Urbanista.

NORMAS URBANISTICAS1. DETERMINACIONES GENERALES

CAP 1 DETERMINACIONES GENERALES

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2. Revisión y adaptación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano precedente, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a los dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio; B.O:E. 30-06-92), en adelante Ley del Suelo.

1.1.3. Carácter.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.
- D. Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2. AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes normas subsidiarias del Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Castelserás, provincia de Teruel.

1.3. VIGENCIA.

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir de los quince días siguientes a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de Aragón del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4. EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

1.4.1. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

1.4.2. Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los Art. 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias o a la modificación puntual de las mismas.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en esta Normas.
- C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo por no responder al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público.
- F. Necesidad de cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo, para garantizar su carácter e imagen.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

- H. Cuando, una vez iniciados los procesos de gestión de las Unidades de Ejecución y sectores de Suelo Apto para Urbanizar, se ponga de manifiesto la inviabilidad de su desarrollo.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 126 de la Ley de Suelo y disposiciones concordantes de la legislación autonómica.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias, se consideran Modificación Cualificada, debiendo ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 129 de la Ley del Suelo.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, esta podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 130 de la Ley del Suelo y Art. 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.6.1. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio; B.O.E. 30 de junio de 1992)

- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.
- Ley de Bases de Régimen Local.
- También es de carácter básico la normativa específica de la Diputación General de Aragón sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio.

1.6.2. Normativa sectorial.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc..., que disponen de regulación legal propia. A continuación se relacionan estas leyes, indicando su fecha de publicación en el B.O.E.:

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (30/11/61)
- Ley de Espacios Protegidos (02/05/75) y Reglamento (04/03/77)
- Ley del Patrimonio Histórico Español (25/06/85)
- Ley de Costas (02/07/88)
- Ley de Carreteras (29/07/88)
- Real Decreto sobre Obras Estatales de Infraestructura Viaria en Medio Urbano (11/03/77)
- Ley sobre Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (12/03/75) y Reglamento (10/02/78)
- Ley y Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres (BOE 08/10/91)
- Real Decreto sobre medidas para la Rehabilitación Integrada del Patrimonio Arquitectónico en centros urbanos, núcleos rurales y conjuntos histórico-artísticos (24/09/82)
- Real Decreto legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental (28/06/86)
- Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos (14/05/86)
- Ley de Aguas (02/08/85) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (11/04/86)
- Real Decreto por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza no Universitaria (26/06/91)
- Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.
- Real Decretos 1668/91 y 1932/91; sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Suelo y Vivienda.

1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria Justificativa.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.

1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas Subsidiarias corresponden al Ayuntamiento de Castelserás, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAP 2 REGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En virtud del Título I de la Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. Clasificación del Suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

- A. El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano a favor de su valor agrícola, forestal o natural. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Cap. 11 de estas Normas.
- B. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 9 de estas Normas.
- C. El suelo apto para urbanizar comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Cap. 10 de estas Normas.

2.1.2. Estructura general.

Igualmente, las Normas Subsidiarias definen la “estructura general y orgánica del territorio” a través de:

- A. La determinación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libre, equipamientos y servicios públicos.

- B. La asignación de distintas calificaciones que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados y distintas intensidades de los mismos.

2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1. Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

2.2.2. Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Ejecución a las que se vinculan, bien sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

2.2.3. Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en citado artículo.

2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y a las señaladas en las Normas para el Suelo no Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en el artículo 7.4.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el anexo de esta Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 11.5.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

En estos supuestos, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o

demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se deriven del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en dicha Ley y en los Reglamentos de Gestión y de Planeamiento, y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

2.6. FACULTADES URBANISTICAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria de los suelos clasificados como urbanos y aptos para urbanizar, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- A urbanizar. Entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios en infraestructuras fijados en el planeamiento para adquirir la condición de solar.
- Al aprovechamiento urbanístico. Consiste en la atribución efectiva a un propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos que fija la Ley.
- A edificar. Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación. Consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la legislación urbanística aplicable.

Estas facultades no son inherentes al derecho de propiedad, sino que se van adquiriendo gradualmente con el cumplimiento de ciertos deberes:

- La adquisición del derecho a urbanizar se produce con la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la edificación urbanística.

CAP 3 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiaria y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá recoger según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

3.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.2.1. Ámbitos de Actuación.

A- Tipos de Ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, y de los planes Parciales que las desarrollan en Suelo Apto para Urbanizar, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

- Suelo Urbano Directo (fuera de Unidades de Ejecución): Las actuaciones de ejecución o mejora de infraestructuras en estos suelos, corresponderán al Ayuntamiento, conforme al Sistema de Cooperación definido en el vigente Reglamento de Gestión Urbanística. Es decir, repercutirá una parte del coste de las obras sobre los beneficiados por la actuación, a través de contribuciones especiales.
- Suelo Urbano en Unidades de Ejecución. Se desarrollarán conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación determinado para cada Unidad de Ejecución, detalladas en el apartado 3.3.
- Suelo Apto para Urbanizar. Una vez aprobado el Plan Parcial que desarrolle cada sector, se ejecutará conforme al sistema de actuación correspondiente, también conforme a lo descrito en 3.3.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definitivo en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Actuación.

B- Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, o en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del Artículo 146.2 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

3.2.2. Determinación del Sistema de Actuación.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

El sistema de actuación de cada Unidad de Ejecución delimitada, será el señalado en las fichas correspondientes del capítulo 13 de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

A los efectos del desarrollo y gestión de las determinaciones de su Plan Parcial, cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se considera una Unidad de Ejecución, estando sujeto a los mecanismos propios del sistema de actuación asignado en cada caso.

Las Unidades de Ejecución no definidas en estas Normas, se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36,37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.2.3. Sistema de Compensación.

A. Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

A.1- Compensación en Sectores o Unidades de Ejecución de propietario único.

Cuando los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución pertenezcan a un único propietario, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus condueños, no será necesaria la constitución de la Junta de Compensación

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante si se trata de Suelo Apto para Urbanizar, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 105 de la Ley del Suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la administración actuante para su aprobación definitiva.

A.2- Compensación en Polígonos o unidades de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos de ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que represente, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Actuación.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de

Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotando el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación y a las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B. Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse, así como de las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

El Ayuntamiento, a requerimiento del propietario o de la Junta de Compensación, podrá acordar su participación en la cobertura de los costeos señalados en el párrafo anterior, bien con aportación de recursos propios, bien con canalización de inversiones provenientes de Planes Provinciales de Cooperación destinadas a obras de urbanización e infraestructura.

C. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar estos terrenos con el fin de su utilización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación a favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D. Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.2.4. Sistema de Cooperación.

A. Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Sector o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean aquella parte de las obras de urbanización que la administración no pueda cubrir.

La aplicación del Sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en al Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión, por lo que cabe distinguir dos procesos distintos en función de la existencia o ausencia de necesidad de reparcelación.

B. Cooperación en Sectores o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1.- Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

B.2.- Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3.- Cuando en Suelo Apto para Urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios del sector, renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del 15% del aprovechamiento que le corresponda.

B.4.- Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios, de acuerdo con ellos cuando así lo requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C. Cooperación en Sectores o Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias de planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de Suelo Apto para Urbanizar.

D. Procedimiento General.

El Expediente de reparcelación se iniciará por acuerdo expreso de la Corporación Municipal, continuándose su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 101 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cuando el expediente de reparcelación se tramitare conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietario que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto, y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

E. Procedimientos Abreviados.

El procedimiento general podrá ser sustituido por alguno de los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

Este es el procedimiento aplicable para la ejecución de los nuevos viales señalados en SU que no se encuentran incluidos en Unidades de Ejecución.

En caso de ser imposible el acuerdo entre los particulares afectados por la apertura, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancia de los propios particulares, la delimitación de una Unidad de Ejecución, abordándose la reparcelación conforme al procedimiento general.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que lo desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias de planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

F. Efectos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de reparcelación que corresponda – Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas – producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

G. Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de las siguiente forma:

G.1. Si la parcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

G.2. Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento podrá contribuir a sufragar los costes de la actuación, bien a través de la aportación de recursos propios, bien mediante su inclusión en las demandas municipales para los Planes Provinciales de Obras y Servicios.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá requerir el pago de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas a derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

H. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.2.5. Sistema de expropiación.

A. Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1. Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se registrará por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

EL coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

A.2. Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los Art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3. Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B. Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en el Título II de la Ley 8/90 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y sus Normas Reglamentarias.

3.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de suelo incluido en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o apto para Urbanizar, deberán cumplir los siguientes deberes para adquirir el derecho a edificar en los suelos de su propiedad:

3.3.1. Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan. En suelo Urbano y Apto para Urbanizar, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio y consistirán en:

- A- Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Unidad de Ejecución.
- B- Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las determinaciones específicas de estas Normas para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y en el Plan Parcial correspondiente para el Suelo Apto para Urbanizar:

- C.1- Espacios libre de dominio y uso público
- C.2- Centros docentes y culturales públicos.
- C.3- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

C- Del suelo correspondiente al 15% del Aprovechamiento Tipo del sector, en Suelo Apto para Urbanizar y UE en Suelo Urbano.

3.3.2. Costes.

En virtud de las artículos 58 a 61 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- A- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueran requeridos para llevar a cabo la actuación.
- B- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.
- C- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el presente apartado, salvo que el Ayuntamiento acuerde eximir a los propietarios del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago a todos o parte de los gastos señalados, podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

C.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

C.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbaderos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Sector.

C.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fuese necesario).

C.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

C.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacio libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la Unidad de Ejecución o Sector.

C.6. Los particulares afectados por obras de urbanización en un Sector o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditará mediante certificación expedida por la Administración actuante.

- D- Costes de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoyen las interiores a la Unidad de Ejecución o Sector, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- E- Costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle.

Cuando así se establezca en las Normas Subsidiaria o en el Plan que desarrolle las mismas, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades de Conservación, que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3.3.3. Plazos.

En los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, los propietarios deberán cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo, urbanización, y edificación de los solares resultantes.

3.3.4. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- A. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por vía de apremio.

- B. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

3.3.5. Aportación municipal.

El ayuntamiento podrá sufragar parte de los costes señalados en este artículo, bien aportando recursos propios, bien solicitando la inclusión de las actuaciones en los Planes Provinciales de Obras y Servicios.

3.4. DERECHO A EDIFICAR.

3.4.1. Edificación de parcelas urbanizadas.

Solo podrá edificarse en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, y puedan considerarse solares conforme a lo señalado en el Art. 14 de la Ley del Suelo, siempre que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, o sector de Suelo Apto para Urbanizar, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.
- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

3.4.2. Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

- A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar o Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los requisitos A, B y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- D. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- E. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras necesarias para completar la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial o de la Unidad de Ejecución, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- F. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asumimos, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

3.5. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, PLANES Y PROYECTOS.

3.5.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.5.2. Tipos

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

3.5.3. Planes Especiales.

A. Objeto.

En desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- Reforma Interior en Suelo Urbano.
- Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- Saneamiento de núcleos de población.

- Mejora de los medios rural, urbano y natural.
- Cualquier otra finalidad análoga.

B. Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

B.1. En todo caso el ámbito del Suelo Urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que general la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacio libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

B.2. Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.
- Descripción de las características de las Normas Subsidiarias.
- Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser:
 - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
- Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
- Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo

exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

B.3. En el ámbito del “Suelo Apto para Urbanizar” exclusivamente o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

C. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 116 de la Ley del Suelo y Art. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

D. Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan especial de que se trate, será el regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.4. Planes Parciales.

A. Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Aptos para Urbanizar clasificados como tales por las Normas Subsidiarias.

B. Contenido.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, desarrolladas en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Plano de información.
- Planos de Proyecto.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

- En el caso de sus división en Unidades de Ejecución, fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
- Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las Normas Subsidiarias, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
- La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
- Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las Normas Subsidiarias, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

C. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los Artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento.

D. Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.5. Estudios de Detalle.

A. Objeto.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para el Suelo Urbano, o en los Planes Parciales para el Suelo Apto para Urbanizar.

B. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la nos disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo, en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso lo que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

C. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido el efecto en los Artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo, y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

D. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.5.6. Proyecto de Urbanización.

A. Objeto.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano, y los Planes Parciales en el Apto para Urbanizar.

B. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

C. Garantías.

En el caso de Unidades de Ejecución en Suelo urbano cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución.

D. Tramitación.

Se habrá de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley del Suelo, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

E. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 118 de la Ley del Suelo, y 141.1 del Reglamento de Planeamiento..

3.5.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

A. Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de Proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B. Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C. Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.3.6-E)

3.5.8. Proyecto de Reparcelación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82,83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

3.5.9. Proyectos de Compensación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B. Tramitación y Formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.5.10. Proyectos de Expropiación.

A. Contenido, Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Diputación General de Aragón.

3.5.11. Proyectos de Parcelación.

A. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Planos de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Diputación General de Aragón, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En

Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.
- Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la norma 3.5.3.

3.6. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

3.6.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 242 de la Ley del Suelo, Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Subsidiarias, a saber:

A. Licencias de parcelación.

A.1. Agregación de fincas.

A.2. Segregación de fincas.

A.3. Reparcelación en ejecución de una actuación urbanística por sistema de compensación o cooperación.

B. Licencias de Urbanización.

B.1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.

B.2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.

B.3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

C. Licencias de Obra Mayor.

C.1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.

C.2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

C.3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

C.4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.

C.5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, referidas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

C.6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

C.7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

D. Licencias de Obra Menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

El artículo 3.6.10. recoge una enumeración limitativa de las obras que pueden ser consideradas menores.

E. Licencias de usos.

E.1. Apertura de actividades.

E.2. Primera ocupación de edificios e instalaciones.

E.3. Cambio de uso de edificios e instalaciones.

Los actos encuadrados en los cinco grupos anteriores, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, conforme a lo establecido en el artículo 244 de la ley del Suelo.

3.6.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los Artículos 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.6.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

- A. Las licencias se solicitarán por escrito al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento. La solicitud, debidamente reintegrada en su caso, será firmada por el propietario, promotor o representante autorizado. En este último caso, tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellidos o razón social, y domicilio de aquellos, a efectos de notificaciones y demás procedentes. La solicitud se presentará en el registro general de Ayuntamiento.
- B. A la solicitud de licencia deberá acompañarse, para admitirse a trámite el Proyecto Técnico y/o la documentación que proceda, así como la cédula urbanística y la alineación oficial (ap. 3.6.7) según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite licencia, aportando tantos ejemplares como Organismo hubieren de informar la petición.
- C. En el plazo de cinco días (5) siguientes a la fecha de entrada de la solicitud y documentación indicada en el Registro de la Corporación, se remitirán los duplicados de documentación a los Organismos que, en su caso, debieran informar.
- D. En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico. Cuando los servicios técnicos y jurídicos municipales no se consideraran con capacidad para emitir dichos informes, el Ayuntamiento podrá recabar la asistencia técnica y jurídica de las Diputación Provincial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley reguladora de Bases de Régimen Local.
- E. Los informes deberán remitirse a la corporación, al menos diez días (10) antes de la terminación de los plazos señalados en G., transcurridos los cuales se entenderá informadas favorablemente las solicitudes.
- F. Si resultaran deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo indicado en G., para que puedan subsanarse antes de quince días (15).
- G. Las licencias de nueva construcción de edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y, en general, grandes establecimientos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses (2), a contar desde la fecha en que la solicitud fuera introducida en el Registro General del Ayuntamiento. Para los restantes tipos de licencia, el plazo será de un mes (1) a partir de la misma fecha.

- H. El cómputo de los plazos referidos en el epígrafe anterior, quedará suspendido durante los quince días (15) señalados en F., contados a partir de la modificación de la deficiencia.
- I. Si transcurrieran los plazos señalados en E., incluida la prórroga del periodo de subsanación de deficiencias, en s caso, sin que se hubiera notificado resolución expresa:
- Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.
 - Si la licencia se refiere a obras menores y/o apertura de establecimientos, se entenderá otorgada por silencio administrativo.
 - En los casos no contemplados en los dos párrafos anteriores, el peticionario .podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo, y si en el plazo de un mes (1) no se notificare al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.
- J. En los Expedientes de solicitud de licencia, deberá constar informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente, además de los informes técnico y jurídico referidos en D.
- K. El otorgamiento de las licencias, salvo que por acuerdo plenario se disponga otra cosa, corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación. Para poder otorgarse, los informes referidos en el epígrafe anterior, así como los recabados de los organismos competentes, habrán de ser necesariamente favorables.
- L. Las licencias se entenderán concedidas, en su caso, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- M. A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:
- M.1. Actividades exentas de calificación conforme al RAMINP.
- Se autorizarán por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública, conforme a lo previsto en 3.4.5.
- M.2. Actividades sujetas a calificación conforme al RAMINP.
- La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e infomre de la Comisión Provincial de Medio Ambiente. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación señalada en el apartado 3.4. de estas Normas.
- M.3. Actividades sujetas a la obligación de evaluación previa de su impacto ambiental.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en 11.6, en cualquiera de sus dos modalidades. El Ayuntamiento remitirá la solicitud para su tramitación al órgano competente.

En los casos en que deba tramitarse un análisis de impacto ambiental, de acuerdo con el trámite reducido previsto en dicho artículo, las licencias o autorizaciones no podrán concederse sin la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- N. Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a actividades clasificadas en el RAMINP., no se concederá el permiso de obras sin el previo otorgamiento de la licencia de uso correspondiente.

3.6.4. Requisitos para la concesión de licencias.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en 3.6.7-B.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.6.10.

Cualquier obra menor, deberá cumplir todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obras o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - La Instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D.
 - El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D. 1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de los proyectado.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E. Licencias de Usos.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

E.1. Licencias de apertura.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

E.2. Licencia de primera ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

E.3. Licencia de cambio de uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.6.5. Autorizaciones concurrentes.

- A. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
- B. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
- C. En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tal y como se indica en el Capítulo 11 de estas Normas Urbanísticas.
- D. Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.
- E. La concesión de licencias de uso, no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
- F. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.6.6. Caducidad y Prórroga.

A. Caducidad.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

B. Prórroga.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.6.7. Cédula Urbanística, Alineación Oficial.

A. Cédula Urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

B. Alineación Oficial.

La alineación oficial se solicitará, junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar o escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.6.8. Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en los Artículos 245 y 246, en relación con el 21.1 de dicho cuerpo legal y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.6.9. Declaración del estado ruinoso.

El Artículo 247 de la Ley del Suelo, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.6.10. Obra Menor.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

- A. La que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
 - A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
 - A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
 - A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
 - A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
 - A.5. Colocación de postes de todo tipo.
 - A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B. Obras auxiliares de la construcción.
 - B.1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
 - B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.
 - B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
 - B.4. Acotamiento de fachadas.
 - B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción
 - B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - B.7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación y adecentamiento de edificios.
 - C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

- C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.
- C.4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- C.5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- C.6. Colocación de rejas.
- C.7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- D. Obras en las parcelas y en la vía pública.
 - D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
 - D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50m²) de superficie total.
 - D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
 - D.4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
 - D.5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

NORMAS URBANISTICAS 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAP 4 NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1. REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de esta Normativa.

En el Suelo Apto para Urbanizar, se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, según se establece en el Art. 9.5 de estas normas.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo, en el capítulo 11 de esta Normativa.

4.2. TIPOS DE USOS

4.2.1. Uso Principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo ello, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases:

4.3.1. Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el Artículo 4.4.1. de las presente Normas.

- A. Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.
- B. Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.3.2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose tres clases:

- A. Oficinas y despachos profesionales sin atención al público. (Consultorio médico privado, gestoría, despacho de abogado, estudio de arquitectura, oficinas de empresa, etc.)
- B. Comercios y oficinas abiertos al público con horario comercial. (Comercio minorista en general, peluquerías, academias, sucursales de banco, etc.)
- C. Hostelería. (Bares, restaurantes, cafeterías, pubs, hostales, hoteles, etc.).

Sus condiciones de uso quedan reguladas en el Art. 4.4.2. de las presentes Normas.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Usos localizados en cualquier planta de una edificación compartido con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario no supere el 50% del uso principal, si no se localizar en planta baja.
- Categoría 2ª. Usos localizados en edificio exclusivo.

4.3.3. Uso aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en la edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela, dicho uso queda regulado en el Art. 4.4.3. de las presentes Normas.

4.3.4. Uso dotacional: Equipamientos.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.4.4. de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- B. Categoría 2ª. Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, en edificio exclusivo.
- C. Categoría 3ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.
- D. Categoría 4ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

4.3.5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.3.6. Uso de industria y almacenes.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el art. 4.4.5. de las presentes Normas.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- B. Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en

edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

- C. Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

4.3.7. Usos de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres de edificación de carácter privado en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

4.3.8. Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de materias relacionadas con este uso. Las condiciones particulares de estos usos vienen determinadas en el artículo 4.4.7.

Se distinguen dos categorías:

- A. Categoría 1ª. Pequeñas superficies destinadas al cultivo intensivo en forma de huertos, o corrales dedicados al cuidado de aves en número reducido. La explotación se realiza en la propia parcela en edificaciones auxiliares.
- B. Categoría 2ª. Resto de las explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sin limitación del tamaño. Las explotaciones ganaderas se situarán en el Suelo No Urbanizable Común, cumpliendo las condiciones particulares que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas.

4.3.9. Actividades especiales.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

- A. Cementerios.
- B. Viveros e invernaderos.

- C. Mataderos.
- D. Cementerios de coches.
- E. Instalaciones de tratamientos de áridos.
- F. Canteras.

4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

4.4.1. Uso Residencial.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50m².

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitantes y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ²	>	150 m ²
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w.		8.000 w.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a

través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E. Condición de superficie y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- Cocina: 5m².
- Salón comedor: 15m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20m² en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6m² el individual y 10m² los dobles, de superficie útil, sin armarios.
- Baño (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3m².
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10m².

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80m.

La altura libre mínima de suelo a techo, de los espacios destinados a vivienda será de 2.50m.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

4.4.2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, debiendo cumplirse, además, las siguientes condiciones adicionales:

A. Uso de Oficinas sin Atención al público.

A.1. La dotación mínima de aseo será:

- Si la superficie del local es inferior a 100m^2 , tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- Si la superficie del local es superior a 100m^2 e inferior a 300m^2 , deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie del local es superior a 300m^2 , deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo para cada 200m^2 o fracción.

A.2. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será 2.70m.

A.3. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

A.4. Las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

B. Uso comercial abierto al público y hostelero.

B.1. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100m^2 , se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano a la rasante de la calle, no será superior a 3m.
- La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
- El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30m de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble anchura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

B.2. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

B.3. Si, en categoría 1^a, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

B.4. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

B.5. La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- Si la superficie del local es superior a 100m² e inferior a 300m², deberá tender dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie del local es superior a 300m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo para cada 200m² o fracción.

B.6. Los niveles de ruido y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

B.7. Estarán dotados en las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

B.8. La altura libre mínima en todas las plantas destinadas a este uso, será de 2,80 metros.

B.9. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

B.10. Para el uso hostelero en edificio exclusivo, categoría 2^a, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.4.3. Uso de Aparcamiento.

- A. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

- B. En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamientos la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20m² por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%.

4.4.4. Uso dotacional: Equipamientos.

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
- B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Diputación General de Aragón.
- D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

4.4.5. Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.4.6. Uso Industrial.

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C. Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el Art. 4.3.6. de las presentes Normas serán:

CATEGORIA INDUSTRIAL		LOCALIZACION				
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL			POLIGONO INDUSTRIAL	SUELO NO URBANIZABLE
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		CUALQ. PLANTA	PLANTA BAJA			
1 ^a	a	---	1,50	300		
	b	---	0,05	0,10		
	c	---	10	60		
2 ^a	a	---	150	300	Libre	
	b		0,095	0,10	0,10	
	c		10	90	350	
3 ^a	a	---	---	---	Libre	
	b				Ilimitada	
	c				Ilimitada	
4 ^a	a	---	---	---	---	Libre
	b					Ilimitada
	c					Ilimitada

a: m² construidos máximos.

b: Kw./m². Densidad de potencia máxima a instalar.

c: Potencia mecánica máxima a instalar (en Kw.).

La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por la condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesidad para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad y peligrosidad.

- D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán as condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresado en el apartado correspondiente de las Presentes Normas. (art. 7.2.3.)
- F. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso razón industrial
- G. En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

- H. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- I. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) m² de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².
- J. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.
- K. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.4.6. Uso de zonas verdes.

Las condiciones de uso de estas zonas se detallan en el capítulo 8.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.4.7. Uso agropecuario.

- A. En función de su naturaleza específica, les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- B. Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- C. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.
- D. No se permiten sótanos ni semisótanos.
- E. En función de su situación en Suelo Urbano o no Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.
- F. Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

En la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiaria, la Norma de aplicación es la Instrucción de 8 de abril de 1987 de la Diputación General de Aragón, publicada en el BOA. nº 50 de 4 de mayo de 1987

4.4.8. Actividades especiales.

- A. Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.

- B. Viveros e invernaderos.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo no Urbanizable, en su caso.

C. Mataderos.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centro de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el decreto 3263/76 de 26 de noviembre (BOE 4-2-77) y disposiciones concordantes.

D. Cementerio de coches.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

E. Instalaciones de tratamiento de áridos.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

Incorporarán medidas correctoras para evitar la transmisión de polvo al terreno circundante. Se instalarán a más de 500m del suelo urbano residencial

NORMAS URBANISTICAS5. NORMAS DE EDIFICACION.

CAP 5 NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- A. Condiciones que afectan a la parcela.
- B. Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

5.2.1. Alineaciones Oficiales. (Modificación puntual nº 1)

Son las definidas por las Normas Subsidiarias y por los Planes y Proyectos que las desarrollan, mediante las determinaciones gráficas de los planos de ordenación y/o mediante las determinaciones del articulado normativo que definen condiciones geométricas relativas a trazado de viario y a ubicación del volumen edificado en la parcela.

Para los viarios de nuevo trazado, se complementa la determinación gráfica de las alineaciones con la definición de sus secciones tipo, en el artículo 6.2.7 de estas Normas.

Se distinguen dos clases de alineación oficial:

C. ALINEACIÓN EXTERIOR.

Define los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria.

D. ALINEACIÓN INTERIOR.

Define los límites exteriores del volumen edificado cuando este no haya de coincidir con el límite de parcela, diferenciando dentro de esta una porción de suelo edificable y otra de espacio libre privado interior.

Las alineaciones interiores pueden quedar definidas de dos maneras:

1. Genéricamente; con el establecimiento de medidas de retranqueo a linderos, fondos máximos edificables, etc.
2. Gráficamente; con el señalamiento preciso en los planos de ordenación de la línea a la que ha de ajustarse el volumen edificable.

5.2.2. Parcela.

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5.2.3. Parcela Edificable.

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- B. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- C. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 258 de la Ley de Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).
- D. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

5.2.4. Frente de Parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

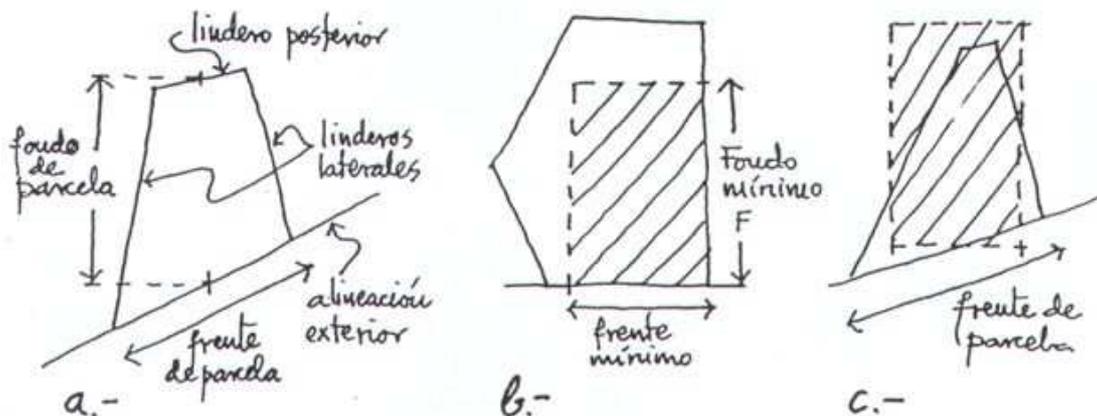
5.2.5. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Medida de frente y fondo mínimo:

- a.- Método de medida
- b.- Parcela que cumple las condiciones de frente y fondo mínimo
- c.- Parcela que cumple las condiciones de frente pero no la de fondo mínimo.



5.2.6. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en la punto más desfavorable.

5.2.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca quedando delimitada ésta, por las alineaciones actuales.

5.2.8. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientes de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

5.2.9. Espacios libres públicos

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

5.2.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de la parcela, abasteciendo de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiaria en su Capítulo 6.

5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas (Art. 5.4.).
- Condiciones de aprovechamiento para la construcciones asignadas a las parcelas (Art. 5.5.).
- Condiciones de forma y buena construcción (Art. 5.6.).

5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

5.4.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

5.4.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela con otras parcelas colindantes.

5.4.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

5.4.4. Área de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los parámetros descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.5. CONDICIONES DE MATERIALIZACION DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1. Edificabilidad de la parcela edificable: Índice de aprovechamiento.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m^2 construidos por m^2 de suelo de la parcela edificable (m^2c/m^2s).

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación del Suelo Apto para Urbanizar, se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esa zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m² y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

- A. Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 60% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- B. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- C. Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centro de transformación, etc.)
- D. Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas en A, B y C.

5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable: Ocupación de parcela.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m² construidos.

5.5.4. Fondo máximo edificable. (Modificación puntual n° 1)

Es la mayor profundidad de la edificación principal permitida por las Normas Subsidiarias, expresada en metros lineales. En función de la existencia o inexistencia de una determinación de retranqueo a lindero frontal (alineación interior) se medirá de la siguiente manera:

C. SIN ALINEACION INTERIOR: Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior, y a partir de esta.

D. CON ALINEACION INTERIOR: Se medirá como perpendicular desde la alineación interior que determina el frente del volumen edificable.

5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5.6.1. Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores a la edificación principal y a los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes laterales de la parcela.

B. Edificación adosada.

Construcción que posee al menos una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

C. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

5.6.2. Edificación Principal y Edificación Auxiliar.

Edificación principal, es aquella que se destina a albergar en general los usos principales de cada zona de ordenanza. Su situación se regula por la asignación específica de ciertos parámetros de ordenación.

Edificación auxiliar, es cualquier otra edificación permitida al interior de la parcela, que se destina a albergar los usos complementarios no incluidos en la edificación principal, prohibiéndose específicamente el uso residencial.

Las edificaciones auxiliares podrán ejecutarse como edificaciones aisladas, manteniendo una separación mínima de 2m con la edificación principal y con los linderos laterales y de fondo de la parcela. También se permitirán adosadas a la edificación principal, cuando el uso al que se destinen constituya continuidad con el de la planta baja de la calificación principal. Los adosamientos a linderos de parcela, se permitirán en caso de acuerdo entre los propietarios afectados.

5.6.3. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales (E.P.)

Desde la rasante oficial del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la fachada. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el de paramento vertical exterior, medida igualmente en el punto medio de la fachada.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior de forjado superior o cubierta), se encuentra a más de 1,00m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B. En las edificaciones auxiliares (E.A.).

Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C. En las calles con pendiente superior al 8%.

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no excede de

2m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

D. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas:

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, la altura se edirá siempre sobre la cota más baja.
- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.
- Cuando la distancia entre las dos edificaciones sea mayor de quince (15) metros, se edificarán dos volúmenes independientes, cada uno con su altura referida a la calle a la que dé frente.

En solares con más de dos frentes a calles de rasantes distintas, la altura se medirá con criterios de fraccionamiento análogos a los anteriores.

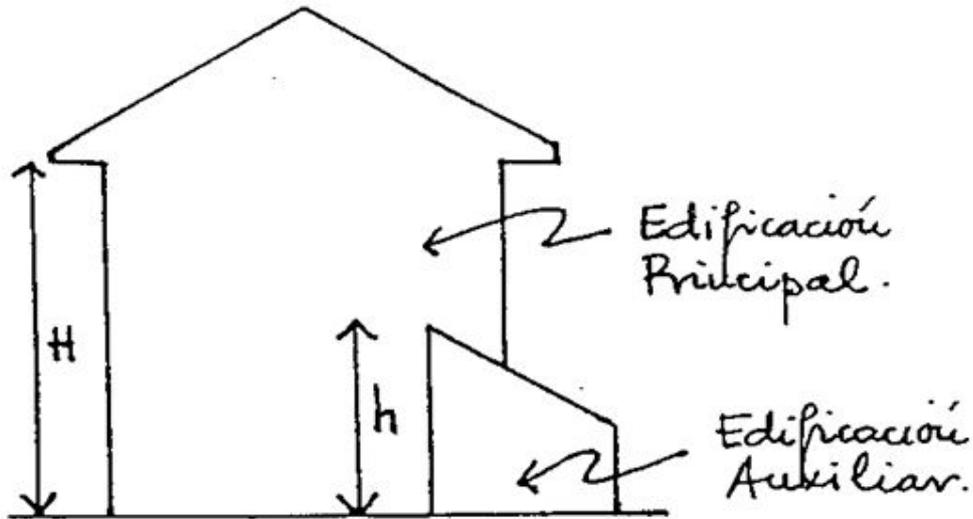
5.6.4. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presente Normas Subsidiarias. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en la Norma anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en número de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación es:

- A. Altura máxima de la Edificación Principal. H.
- B. Altura máxima de la Edificación Auxiliar. h, que es en todos los casos con independencia de la zona de Ordenanza, igual a una planta (P.B.) de 4,00m.

Altura máxima de la edificación.



5.6.5. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

A efectos de estas Normas Subsidiarias se consideran pisos; la planta baja, las plantas tipo (superiores a la planta baja), y las plantas sótano y semisótano (inferiores a la planta baja). Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1m de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste.

En general, se permite la ejecución de una sola planta bajo rasante, ya sea sótano o semisótano situados en la edificación principal.

Su altura libre será igual o mayor a los siguientes:

- A. Doscientos cincuenta centímetros (250cm) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja de las zonas de viviendas unifamiliares.
- B. Trescientos centímetros (300cm) para la planta baja en zona de casco.
- C. Cuatrocientos centímetros (400cm) para la planta baja en zonas de uso industrial.
- D. Doscientos veinte centímetros (220cm) para planta sótano.

También se permitirá la ejecución de una planta ático o bajo cubierta en las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

5.6.6. Cubierta de la edificación. Planta bajo cubierta.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30° sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana transitable para las soluciones de terrazas descubiertas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso residencial en los casos en que la cubierta, tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal./hm² °C (0,6 w./m² °C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20m y una altura libre mínima de 1,00m en el punto más desfavorable.

En este caso, computará como superficie edificable de esta planta, la de las áreas cuya altura libre de piso, sea igual o superior a 1,80.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica o similar, preferentemente de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

Se prohíben expresamente los acabados de cubierta en materiales de color negro.

5.6.7. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

- A. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- B. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

5.6.8. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared continua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mita de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas pro el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbre, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.6.9. Cuerpos volados sobre la línea de fachada. (Modificación Puntual nº 1.)

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados o abiertos.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan establecerse en las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, los cuerpos salientes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- En calles con ancho menor de 5,00m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor que la dimensión de la acera menos 10cm. En este tipo de calles, si no hay acera no se permiten vuelos.
- En calles de ancho mayor de 6,00m se permiten cuerpos salientes con un vuelo no mayor de 0,60m.
- La altura libre hasta la rasante del terreno será de 3,50 m como mínimo en cualquiera de sus puntos. En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán separarse 0,60m del arbolado existente.
- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de 0,60m.0 (sesenta centímetros)

5.6.10. Elementos adosados a la línea de fachada.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada, tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes.

Se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

- A. Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10m respecto de la línea de fachada.
- B. Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00m la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,00m como mínimo y se separen un mínimo de 0,60m del arbolado existente.
- C. Los aleros de cubierta, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60m en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,30m, ni su canto superior a 15cm.
- D. Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas, deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma, debiendo verter el agua a la vía pública, y nunca directamente a la red municipal de saneamiento.
- E. Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 3,00m, un vuelo máximo de 1,10m y al menos 60cm. menos que la acera, o arbolado existente. Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.
- F. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.3.7. de estas Normas.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60cm. no pudiendo sobresalir más de 5cm.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60cm. y no pudiendo sobresalir más de 5cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

5.6.11. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- A. En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° (175%) a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 4,00m. con altura libre igual a la de la planta baja.

- B. Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50m y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

5.6.12 Patios de luces y ventilación.

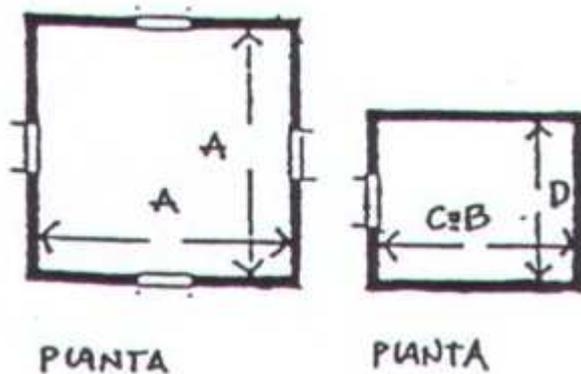
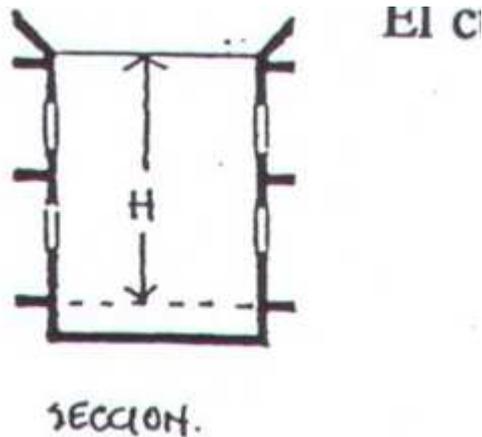
Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de los patios cerrados:

- La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.
- La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas requeridas:

Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal.		Distancia entre paramentos laterales ciegos.	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D Cocina- Comedor K+C	$A > 0,40 H$ > 3,30 m.	$B > 0,32 H$ > 3,00 m.	$C > 0,32 H$ > 3,00 m.	$D > 0,25 H$ > 2,70 m.
Cocina K	$A > 0,30 H$ > 3,00 m.	$B > 0,24 H$ > 2,70 m.	$C > 0,24 H$ > 2,70 m.	$D > 0,19 H$ > 2,40 m.
Escalera: otros usos	$A > 0,25 H$ > 2,70 m.	$B > 0,20 H$ > 2,40 m.	$C > 0,20 H$ > 2,40 m.	$D > 0,16 H$ > 2,10 m.



- Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C, podrán reducirse hasta llegar a ser igual al $0,30 H$, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre parámetros y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

5.6.13. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Sin perjuicio de otras limitaciones que pudieran establecerse por las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50m y una altura libre mínima de 3,00m y en viviendas unifamiliares 1,30m de ancho y 2,50m de altura.
- B. Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 2,50m y una altura libre máxima de 4,00m. Quedan exceptuados de este requisito los huecos de entrada de vehículos correspondientes a las zonas de ordenanza industrial en cualquiera de sus grados.
- C. En el caso de existir portones de material metálico, deberán tratarse con imprimación antioxidante y pintarse posteriormente.
- D. La abertura de las puertas de acceso a una parcela o edificio, se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.
- E. Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día.
- F. En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además de consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentido de circulación y a los recorridos previsibles.

5.6.14. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80m en viviendas unifamiliares, 1,10m en viviendas colectivas y 1,20m en edificios públicos y de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios ($2/3$) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64m = h + 2t$$

Siendo “h” la dimensión de la huella en metros y “t” la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilaran entre los siguientes valores:

- $0,20\text{m} > t > 0,14\text{m}$.
- $0,36\text{m} > h > 0,24\text{m}$.

5.6.15. Cerramientos de parcela.

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:

- A. Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre transparentes (seto vegetal, rejería, mallazo metálico, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50m sobre la rasante del terreno en cada punto.
- B. En el Suelo No Urbanizable, los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base con una altura máxima de 0,50m sobre la rasante de cada punto del terreno y con una altura máxima total de 2.50m de cierre diáfano (setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc.)
- C. Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento, podrá optarse por alguno de los siguientes:
 - C.1. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura o pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y la tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
 - C.2. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos en este material.
 - C.3. Piedra natural en sillares, sillarejo o mampostería.
- D. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancia entre ellos.
- E. Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

- F. La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros: negro, gris, plomizo, verde inglés, etc.
- G. En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- H. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.6.16. Fachadas.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de estos materiales como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos y enfoscados, con terminación de pintura y pigmentación natural, en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo color siempre que se mantenga dentro la misma gama, en molduras y zócalos.
- B. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco “tosco” de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con este material.
- C. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.
- D. Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en un misma fachada, siempre que dicho ladrillo cumpla las condiciones establecidas en el epígrafe B del presente artículo.

5.6.17. Carpintería.

- A. La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
- B. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.
- C. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades de blanco.
- D. Toda la carpintería exterior de las ventanas deberá abrirse hacia el interior.

E. Se prohíben expresamente las carpinterías con acabados de brillo metálico.

5.6.18. Rejas.

- A. Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.
- B. Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.
- C. Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.
- D. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.
- E. La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo, etc.

5.6.19. Humedades e Impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5.6.20. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

NORMAS URBANISTICAS6. NORMAS DE URBANIZACION.

CAP 6 NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

6.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

En espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

6.1.1. Espacio exterior no accesible.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el Art. 6.6 del presente capítulo.

6.1.2. Espacio exterior accesible.

En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal, donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano o apto para Urbanizar.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones de los siguientes artículos:

6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación. Para los viales de nueva creación, se concreta esta definición gráfica con el establecimiento de una serie de secciones tipo en el artículo 6.2.7.

6.2.2. Materiales y tratamiento.

A. Sendas públicas para peatones.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 4% con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacio libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B. Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C. Calles con separación de tránsito

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,20m diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,20m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcornoques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.2.3. Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos $\frac{3}{4}$ de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

6.2.4. Canalizaciones de Infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

6.2.5. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de báculo vertical entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 6,00m.

En los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,20m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 6m y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

6.2.6. Alcorques.

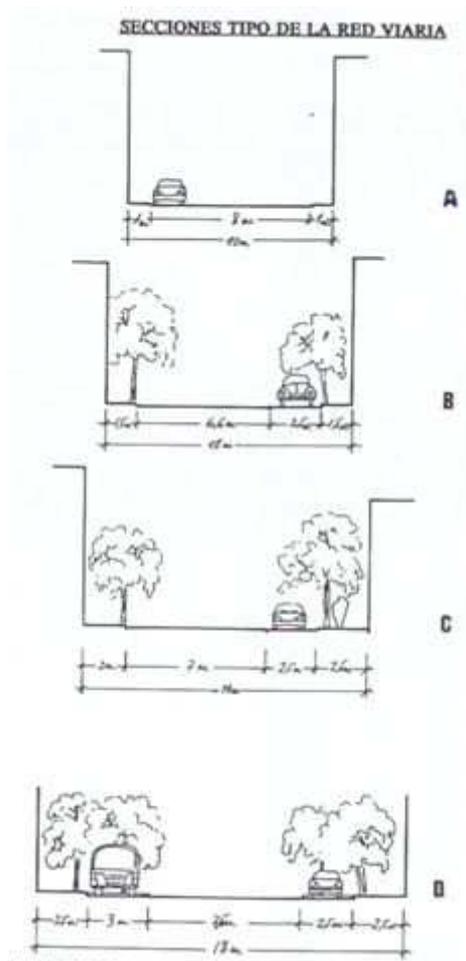
Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 0,80m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro mínimo de 0,90m manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00m y 6,50m, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo o sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30mm de diámetro y una longitud de 1,00m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

6.2.7. Secciones tipo.

Se dan a continuación una serie de secciones tipo que definen las características que han de reunir los viarios de nueva apertura señalados en los Suelos Urbanos y Aptos para Urbanizar de estas Normas Subsidiarias.



6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

6.3.1. Carretera.

Los márgenes de carretera comarcal están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de carreteras, que define zona de dominio público en una banda de 3m a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18m en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50m de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,20m de ancho mínimo.

6.3.2. Caminos y Vías Pecuarias.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

A. Tratamiento de los caminos.

Ancho de pista afecta, 5m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,20m, banda de rodadura con tratamiento de 3m de ancho, arcén cuneta 0,80m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambio de rasante, curvas de encuentro, etc.)

B. Tratamiento de las Vías Pecuarias.

El tratamiento de las Vías Pecuarias, será similar al establecido para los caminos, salvo en la determinación de las alineaciones exteriores en ambos márgenes, cuya dimensión será la correspondiente al ancho lega de la vía pecuaria.

6.4. ZONAS VERDES.

Constituyen los espacios exteriores accesible dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración del espacios abiertos o urbanos, para proporcional calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones son señaladas en los planos de ordenación.

6.4.2. Topografía.

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos armonizado con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponer de alcorques, el volumen de excavación no será menor a 1m^3 . Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1m^2 . La profundidad mínima de la excavación será de 0,60m.

6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser respuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

6.5. EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE y R.T.2-ABA. “Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios” CEPREVEN).

6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

6.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5m de longitud por 2,20m de latitud como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

6.6.2 Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00m y hasta una altura de 3,50m, pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

6.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES.

6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio de alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrado ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

	Niveles de iluminación		
	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	15-10	0,30-0,25	V.S.A.P. V.M.C.C.
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-Off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.
- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado

para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

USO RESIDENCIAL:

Num. Acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO:

Num parcela suministradas desde centro transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de

la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13m^3 , en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13m^3 , se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100m^3 . Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de $24\text{m}^3/\text{mes}$ por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.7.4. Red de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la

presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50mm.

6.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150mm, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo se suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3m/seg., pudiendo admitirse hasta 6m/seg., en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5m/seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30m. Ese diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10m, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15m y de 1,4% (1 de 70) para las de 0,10m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50m, recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces el volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.)

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

NORMAS URBANISTICAS 7. NORMAS DE PROTECCION.

CAP 7 NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. Objeto.

Las Normas Generales de Protección, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación, generales y particulares para cada zona de ordenanza que establecen estas Normas.

7.1.2. Clases.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort (Art. 7.2.)
- B. Protección del espacio urbano (Art. 7.3.)
- C. Protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico (Art. 7.4.)

7.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio “natural” como del “urbano” corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

7.2.1. Protección del medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A- A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A.1 Residuos de tierra y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2000m del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

B- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Diputación

General de Aragón, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

- C- Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986 de 14 de Mayo.
- D- Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una evaluación del impacto ambiental conforme a lo previsto en 11.6., así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
- E- Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas” Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963. Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido, a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones siguientes:

1. Ausencia de materiales inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.
5. Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de mil (1000) mg/l.
7. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDO₅): menos de seiscientos (600) mg/l.

8. Composición química:

<u>Parámetro-Unidad</u>	<u>Nota</u>	<u>Valores límites</u>
Aluminio (mg/l).....	(H)	1
Arsénico (mg/l).....	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l).....	(H)	0,2
Hierro (mg/l).....	(H)	2
Manganeso (mg/l).....	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l).....	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l).....	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l).....	--	0,50
Cloruros (mg/l)	--	2000
Sulfuros (mg/l).....	--	1
Sulfitos (mg/l).....	--	1
Sulfatos (mg/l)	--	2000
Fluoruros (mg/l).....	--	6
Fósforo (mg/l).....	--	10
Ídem (mg/l).....	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno Nítrico (mg/l).....	(L)	10
Aceites y Grasas (mg/l)	--	20
Fenoles (mg/l).....	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l).....	--	1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,3, en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10mg/l expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en $C_6O_{14}H_6$.

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1mg/l.

9. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10. Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan, o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyen peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11. Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12. Asimismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

7.2.4. Protección contra contaminación atmosférica.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de material que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del Derecho Comunitario Europeo.

A. Focos de origen industrial.

Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

B. Instalaciones de combustión.

B.1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMINP, y comprobación previa a su funcionamiento.

B.2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias.

B.3. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

B.4. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

C. Dispositivos de evacuación de gases.

C.1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1m, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15m.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h, la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

C.2. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en 7.2.3.

D. Aire Acondicionado de locales.

D.1. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a $0,2\text{m}^3$ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2m en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1m^3 por segundo, distará como mínimo 3m de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5m. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5m, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15m y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2m.

D.2. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

D.3. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

E. Garajes, aparcamientos y talleres.

E.1. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

E.2. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1m^2 por cada 200m^2 de superficie de local.

E.3. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

E.4. En garajes con superficie superior a 250m^2 , o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500m^2 .

E.5. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado C del presente artículo.

F. Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250m^2 .
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.
- Instalaciones de pintura.

G. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5. Protección contra contaminación acústica y vibratoria.

Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25/09/79.
- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24/10/79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13/11/84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

7.2.7. Protección frente a la contaminación radiactiva.

A los efectos de calificación de estas actividades, además de lo establecido en el RAMNIP, que genéricamente lo regula, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de Julio de 1972.

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

- Instalaciones nucleares.
- Instalaciones radiactivas.
- Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2519/1982, de 12 de agosto.

7.2.8. Protección frente al impacto ambiental.

Las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable, y que se presuma que puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto, conforme a lo establecido en el apartado 11.6 de la presente normativa.

7.3. PROTECCION DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1. Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la “fachada” de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

7.3.2. Conservación de los espacios libres.

A. Espacios libres privados.

Los espacios exteriores privados no accesibles (Norma 6.1.1.)(interiores de parcela, pro indiviso, espacios abiertos pro indiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

B. Espacios libres públicos.

Los espacios exteriores accesibles (norma 6.1.2.) serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.3. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 5.6.15, los elementos opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de color uniforme, no admitiéndose veteados, veladuras o manchas cromáticas; también podrán realizarse enfoscada y encalada o pintada de blanco, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberá pintarse en color blanco o en colores apagados: ocres, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.4. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

7.3.5. Mobiliario Urbano.

Cualquier elemento del mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

7.3.6. Elementos de Servicio Público.

El equipamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como Kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie mayor de 12m² de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes, que se desarrolla en el capítulo 8: Sistemas.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la Norma 7.3.8.

7.3.7. Anuncios.

A. Se prohíbe expresamente:

A.1. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

A.2. La publicidad acústica.

B. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

B.1. Sobre los edificios, muros, valles y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

B.2. Para el resto de los edificios se permiten también las instalaciones de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques

públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.

B.3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de la identificación de la obra.

B.4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

B.5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

B.6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

B.7. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.8. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.9. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en la Norma 6.2.5.

7.3.10. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dicho lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.11. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas “Condiciones de Protección” y las “Estéticas y Compositivas” en cada caso.

7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y ARQUEOLOGICO.

7.4.1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

A. Legislación vigente.

La ley del Suelo establece en su artículo 21, pro remisión del 245, con carácter general, la obligación de los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El artículo 246 de la misma Ley añade:

1. “Los Ayuntamientos y los organismos competentes, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, si que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.”

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado en el artículo 21 de la Ley del Suelo, viene determinado por el artículo 247.2 de la misma Ley que dice:

“Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación”

B. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

B.1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

B.2. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

B.3. Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o spongan un incremento del valor de mismo.

C. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados B.2. y B.3. anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica, con arreglo a lo establecido en el artículo 246.3 de la Ley del Suelo, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo

245 de la misma Ley y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

D. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en este capítulo relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos y, particularmente del artículo 110 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

7.4.2. Ordenanza de conservación periódico de fachadas.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas, aplicable a toda edificación, en la que se establezca la periodicidad y condiciones mínimas de las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior de los edificios (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

7.4.3. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

El Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza de Eliminación y Atenuación de Impactos, aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración negativa de la imagen y estética urbanas.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.), adaptándolos a las condiciones estéticas generales y de zona establecidas por las presentes Normas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión estética de algunas edificaciones existentes sobre la escena urbana o paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

7.4.4. Protección de patrimonio catalogado.

Edificios y Yacimientos protegidos.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 93 de la Ley del Suelo, quedan catalogados los edificios de interés y yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal enumerados y descritos en el capítulo 3.3. de la Información Urbanística de las presentes Normas Subsidiarias. Su localización viene reflejada en los planos de ordenación, con los siguientes códigos para cada elemento:

A.1. Edificios y construcciones.

Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora.

Ermita de Santa Bárbara.

Arco de la Muralla.

Ayuntamiento.

Palacio.

Casa en c/ Mayor nº 24.

Casa en c/ Mayor nº 20.

Casa en c/ Primo de Rivera.

Puente.

Capilla.

Palacio de la Encomienda.

Capilla del Calvario.

A.2. Yacimientos Arqueológicos.

A. Cabezo de Vara I. Eneolítico.

B. Cabezo de Vara II. Edad del Bronce-Hierro.

C. Los Pedreñales. Eneolítico.

D. Mas Blanco. Eneolítico-Edad del Bronce.

E. Borgalmohada. Edad Media.

F. Covatillas. Eneolítico.

- G. Cerro de la Ermita. Eneolítico.
- H. Camino Viejo de Aguaviva. Indeterminado.
- I. Ermita de Santa Bárbara. Edad Media.
- J. Castelserás El Viejo. Edad Media.
- K. Torre Benedí. Eneolítico.
- L. Torre Quemada. Epipaleolítico.

Los edificios, construcciones y yacimientos arqueológicos incluidos en el presente catálogo, podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos conforme a la tramitación establecida en el artículo 123 de la Ley del Suelo, de manera autónoma de las Normas Subsidiarias.

Condiciones de Protección

B.1. Edificios.

Sobre los edificios catalogados solo podrán realizarse obras de restauración, mantenimiento y pequeñas reformas, quedando expresamente prohibidas las de demolición total o parcial.

La solicitud de licencia para realizar cualquier actuación sobre un edificio catalogado, deberá ser informada previamente por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, sin cuyo informe favorable no podrá concederse la licencia.

B.2. Yacimientos Arqueológicos.

Los yacimientos arqueológicos catalogados quedan protegidos conforme a lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

NORMAS URBANISTICAS 8. NORMATIVA DE SISTEMAS.

CAP 8 NORMATIVA DE LOS SISTEMAS.

8.1. DEFINICION DE LOS SISTEMAS.

Constituyen los sistemas, el conjunto de elementos urbanos, que contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento de carácter colectivo en materia de comunicaciones, equipamiento, zonas verdes e infraestructuras y servicios, según el modelo urbanístico previsto en las presentes NSM.

8.2. CLASES DE SISTEMAS.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su ámbito de servicio.

Los sistemas generales tienen un ámbito municipal mientras que los sistemas locales tienen un ámbito más reducido que el municipal, y sirven para completar a aquellos.

8.3. CALIFICACION DE LOS SISTEMAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la siguiente manera:

- Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema de Equipamientos.
- Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Los planos de ordenación a escala 1/25000 para el término municipal y 1/1000 para el núcleo urbano, contienen la clasificación y calificación correspondiente a los suelos asignados a sistemas.

8.4. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO.

8.4.1. Titularidad.

Los terrenos afectados por sistemas deberán adscribirse al dominio público, y serán dedicados al uso designado en estas NSM. La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

Se exceptúan de esta regla los suelos dedicados a equipamientos que sean de dominio privado, mientras mantengan el mismo uso asignado.

8.4.2. Regulación.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas.

8.4.3. Uso dotacional en suelo privado.

Los suelos de sistemas que, siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

8.5. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DE LOS SISTEMAS.

Los Sistemas se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de los sistemas que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes tres procedimientos.

8.5.1. Cesión gratuita.

Corresponde a los suelos destinados a Sistemas que serán de cesión obligatoria y gratuita imputable a los propietarios incluidos en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano ó una Actuación Aislada, ó a un sector de Suelo Apto para Urbanizar, como carga urbanística inherente a dichos ámbitos de gestión.

8.5.2 Expropiación forzosa.

Corresponde a aquellos suelos destinados a Sistemas para los que se prevé la aplicación de la expropiación forzosa, al no estar incluido dentro de los ámbitos de gestión descritos anteriormente.

8.5.3. Otras formas de obtención.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de sustituir el sistema de expropiación por la permuta o la adquisición, previo acuerdo con los particulares.

También se podrá utilizar la forma de Convenio Urbanístico para aquellos ámbitos de gestión donde exista tal posibilidad.

8.6. LICENCIAS.

Cualquier obra que se vaya a realizar en suelos de sistemas, estará sometida a la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.7. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

8.7.1. Definición.

Se entiende por sistema de Comunicaciones el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes NSM.

8.7.2. Clasificación.

Dentro del Sistema de Comunicaciones cabe distinguir:

- A. Sistema General de Comunicaciones, constituido por la red de carreteras comarcales, sus enlaces y travesías urbanas de las mismas.
- B. Sistema Local de Comunicaciones:
 - Red de calles urbanas, no incluidas en el sistema general tanto de uso de vehículos, como peatonal.
 - Caminos públicos y servidumbres de paso del suelo no urbanizable.

8.7.3. Condiciones de Alineación respecto al sistema de comunicaciones.

A. Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, las alineaciones exteriores son las señaladas con los planos de ordenación, complementadas con las secciones tipo recogidas en el capítulo 6 de estas Normas.

B. Suelo Apto para Urbanizar.

En Suelo Apto para Urbanizar, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario previsto en su ordenación.

C. Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, la presencia de carreteras y caminos rurales determina la existencia de condiciones de alineación de la edificación en sus márgenes.

C.1. Carreteras.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos, que para las distintas carreteras definen las diferentes zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, así como las actuaciones que se permiten en cada una de ellas cierres de parcelas y edificaciones que se permiten dentro de ellas con el señalamiento de las distancias correspondientes (desde la arista exterior de la explanación de la calzada, 9m para los cierres y vallados de parcelas y 18m para la alineación de la edificación).

- La zona de dominio público, estará constituida por la calzada más dos bandas de 3,00m a ambos lados de la arista exterior de la explanación (o borde exterior de la cuneta).

- Se establece una línea límite de Edificación, paralela a la carretera, trazada a 25m de la arista exterior de la explanación. Dentro de esta zona no podrá realizarse más construcción que los cerramientos de parcelas.

C.2. Caminos rurales.

Los caminos rurales en Suelo no urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de 8m a partir de su eje.

8.8. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (V).

8.8.1. Definición.

Constituye el sistema de zonas verdes, el conjunto de espacios libres, arbolados o ajardinados, destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la cualificación de la escénica urbana, y a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida en el núcleo.

8.8.2. Clasificación.

Las presentes Normas Subsidiarias distinguen las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

A. Sistema General.

- Parque Urbano del Calvario.
- Parque urbano del Cerro del Cabezo.

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Espacios libres está constituido por la red de plazas y pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo, así como por los espacios libres de cesión señalados en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y en los Suelos Aptos para Urbanizar.

8.8.3. Condiciones de aprovechamiento.

En los Parques Urbanos de Sistema General, se admite además del uso de zona verde, los deportivos y culturales, con una ocupación de suelo no mayor del 50% de la extensión total del parque, con una altura máxima de edificación de 8m en dos plantas. El Ayuntamiento podrá permitir otros usos que se adecuen a las necesidades municipales.

En las Plazas y Áreas Ajardinadas, deberán estar convenientemente ajardinados, arbolados y urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras y plantaciones vegetales. Se instalará también el mobiliario urbano adecuado, como bancos, mesas, farolas, papeleras, juegos, etc., en las condiciones establecidas en el capítulo 6 de estas Normas.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50m, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50m.

8.9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

8.9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

8.9.1. Definición.

Constituye el sistema de equipamientos, el conjunto de centros e instalaciones al servicio de la población del municipio.

8.9.2. Clasificación.

Atendiendo a su naturaleza específica, cabe distinguir:

- ec. Socio-cultural.
- er. Religioso.
- ee. Escolar.
- ed. Deportivo.
- es. Sanitario.

ea. Administrativo.

ev. Varios.

8.9.3. Condiciones de uso y edificación.

Los usos asignados a los equipamientos comunitarios, podrán ser únicos, o alternativos, en previsión de su futura adaptación de las necesidades que se planteen. Tal es el caso de los equipamientos denominados como varios.

Las edificaciones de los suelos dedicados a usos educativos y deportivos, podrán ocupar hasta un 50% de la superficie de la parcela dedicada a tal uso, con alturas de edificación no superior a 8m en dos plantas.

Para el resto de usos, en general localizados en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar deberán cumplir los parámetros exigidos para las edificaciones, de la zona de ordenanza en la que se localizan, en especial lo referente al número de plantas y altura, exceptuándose los referidos a posición de la edificación, así como la normativa específica de los organismos públicos con competencias sobre dichos equipamientos.

Se permitirá la instalación de una vivienda para el guarda del equipamiento, o de viviendas para maestros en el caso de uso escolares.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en función de su naturaleza, señaladas en los capítulos 4 y 6 de la Normativa.

8.10. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

8.10.1. Definición.

El Sistema de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.10.2. Clasificación.

El Sistema General de Infraestructuras de Servicios está constituido por: los depósitos y redes para el abastecimiento de agua potable, las depuradoras, colectores y alcantarillados para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales, por los vertederos municipales para la eliminación de residuos sólidos y por las reservas para canalizaciones de nuevos servicios.

Dentro del Sistema de Infraestructuras de Servicios se recogen además las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este Sistema. Como tales se señalan las siguientes: conducciones especiales y red de energía eléctrica que comprende tanto las líneas de Alta Tensión, ya sea aéreas o subterráneas, y los centros de transformación.

8.10.3. Condiciones de aplicación.

La regulación de las condiciones de ejecución del sistema de Infraestructuras, se encuentra recogido en el capítulo 6 de estas Normas.

NORMAS URBANISTICAS9. NORMAS PARA SUELO URBANO.

CAP 9 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

9.1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 10 de la Ley del Suelo, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

9.2. TIPO DE ACTUACIONES.

A los efectos de la aplicación de las presentes NSM, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

9.2.1. Suelo Urbano con actuación directa.

Corresponde a aquellos terrenos, donde es posible aplicar directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido.

9.2.2. Suelo Urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de Unidades de Ejecución.

Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y de las cargas de cesión de suelo y de urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Las Unidades de Ejecución, se delimitan en los planos de ordenación, y se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13. Son las siguientes:

UE 1 “Los Cerradetes”.

UE 2 “La Parada-Norte”.

UE 3 “La Parada-Sur”.

UE4 “Residencial Oeste”.

9.3. CONDICIONES DE DESARROLLO.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido las condiciones de solar (ver 3.4.1.).

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.4.2. de estas Normas.

9.3.1. En el suelo urbano con actuación directa.

El Ayuntamiento, además de la posibilidad de redactar planes y proyectos cuyo contenido regula el apartado 3.5. de esta Normativa, realizará los proyectos de obras y de Urbanización en general que permita adquirir a los terrenos las condiciones de solar, pudiendo en su caso girar las oportunas contribuciones especiales a los propietario beneficiados con dichas actuaciones. Posteriormente el Ayuntamiento podrá conceder las oportunas licencias de edificación, siempre que el proyecto presentado con la solicitud se adecue a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

9.3.2. En el suelo urbano con actuación diferida a través de ámbitos de Unidades de Ejecución.

En función del sistema de actuación indicado en la ficha correspondiente del Capítulo 13, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar dichos ámbitos en las condiciones establecidas en el Apartado 3.2. de estas Normas, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detalladas.

La delimitación de los terrenos incluidos en estas Unidades de Ejecución, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas Subsidiarias. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar. Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, o mediante expreso acuerdo municipal.

En las fichas del Capítulo 13, se establecen las condiciones particulares para su desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución.

9.3.3. Apertura de calles.

En las parcelas en Suelo Urbano afectadas por la apertura de un nuevo vial, y que no se encuentre incluidas en Unidad de Ejecución, se condicionan las licencias de parcelación y edificación en los solares afectados a la cesión previa del vial. Para ello, se seguirá el sistema abreviado de Reparcelación Voluntaria descrito en el epígrafe 3.2.4-E de estas Normas Urbanísticas.

9.4. ZONAS DE ORDENANZA.

A los efectos de regular los usos y aprovechamientos de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza.

Cada zona de ordenanza establece un determinado tipo de ordenación, adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas.

La delimitación de las diferentes zonas de ordenanza se recogen en los planos de ordenación.

La relación de las zonas de ordenanza es la siguiente;

C1: CASCO; GRADO 1º

C2: CASCO; GRADO 2º

C3: CASCO; GRADO 3º

IA: INDUSTRIA – ALMACENES.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de las presentes Normas.

NORMAS URBANISTICAS10. NORMAS PARA S.A.U.

**CAP 10 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO
 PARA URBANIZAR.**

10.1. AMBITO DE APLICACIÓN.

10.1.1. Delimitación.

Conforme al artículo 11 de la Ley del Suelo, constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación.

10.1.2. División de sectores.

El suelo Apto para Urbanizar, para su desarrollo, se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el capítulo 13 de estas Normas, en donde se establecen las Normas particulares que incluyen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afecten al desarrollo de cada sector.

En las presentes Normas Subsidiarias, se clasifica un único sector de Suelo Apto para Urbanizar:

SAU 1 “Ensanche Industrial”.

10.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

10.2.1. Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente del capítulo 13. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.2. de estas Normas Urbanísticas.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector, o mediante expreso acuerdo municipal.

10.2.2. Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

10.2.3. Unidades de Ejecución.

Para su ejecución los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar podrán dividirse en Unidades de Ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 144 y concordantes de la Ley del Suelo.

10.2.4. Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Apto para Urbanizar obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas Normas Subsidiarias, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

10.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondientes Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

10.2.6. Edificaciones en suelos de sistemas.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en la Norma 10.2.4., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas definidos en estas Normas urbanísticas, así como las correspondientes a la dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos siguientes:

- A. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- B. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar conforme al artículo 14 de la Ley del Suelo.

10.2.7. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

10.3. REGIMEN DEL SUELO.

Los propietarios de terrenos incluidos en un Sector de Suelo Apto para Urbanizar, están sujetos a la necesidad de desarrollar el sistema de actuación asignado al sector conforme a lo establecido en 3.2. así como a cumplir las obligaciones y condiciones que les fueran de aplicación de las señaladas en 3.3. y 3.4. para adquirir el derecho a edificar en las parcelas resultantes que le fueran asignadas.

10.4. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

En el capítulo 13 de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan una serie de condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores de Suelo Apto para Urbanizar establecidos por estas Normas Subsidiarias.

**CAP 11 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO
URBANIZABLE.**

11.1. AMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORIAS.

11.1.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal; por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiaria de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal, a escala 1/25000.

11.1.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdivido en dos categorías:

A. Suelo No Urbanizable Protegido.

El Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se divide a su vez en los siguientes tipos:

A.1. Suelos de Interés Paisajístico. (P).

A.2. Suelos de Interés Ecológico. (E).

A.3. Suelos de Interés Forestal. (F).

A.4. Suelos de Regadío. (R).

A.5. Suelos situados en la dirección de vientos dominantes hacia el núcleo de población. (V).

A.6. Suelo sometido a alguna afección cautelar de protección establecida por la legislación sectorial específica de algunos elementos del territorio.

B. Suelo No Urbanizable Común.

11.1.3. Definición.

A. El Suelo No Urbanizable especialmente protegido, está constituido por los terrenos del Suelo no urbanizable que en función de sus valores específicos o de sus características concretas, precisa de una regulación más detallada:

A.1. Suelos con Protección Paisajística. Se trata de aquellas zonas de especial interés paisajístico como la Vega del Guadalupe, el Cerro de la Ermita, La Peña de los Catalanes y los Pinares del sur del término.

A.2. Suelos protegidos por su interés ecológico. Zonas en las que está presente algún tipo de vegetación o especie arbórea que resulte interesante de mantener.

A.3. Suelos protegidos por su interés forestal. Son los pinares de la Ermita de Santa Bárbara y del Sur del Término Municipal.

A.4. Suelos de protección al regadío. Se protegen por este concepto las zonas de la margen izquierda del Guadalupe regadas por las acequias existentes, con el fin de mantener su utilización agrícola intensiva.

A.5. Suelos de protección por vientos dominantes. Los suelos situados al Noroeste del núcleo, por encontrarse en la dirección de los vientos dominantes, están sujetos a ciertas medidas de protección consistentes en la restricción de ciertos usos que pudieran generar molestias a la población.

A.6. Suelos de protección de infraestructuras y elementos del territorio. Se trata de franjas de suelo lineales, que acompañan el recorrido de los elementos que se protegen, de anchura variable según cada caso, dentro de las cuales la legislación sectorial específica establece un régimen de protección. Entre ellas, cabe citar: cauces, riberas y embalses; carreteras; vías pecuarias y caminos rurales; aductores de abastecimiento de agua; líneas de alta tensión; emisarios y depuradoras.

B. El Suelo No Urbanizable Común, será el resto del Suelo No Urbanizable.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable, se recoge en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/25000.

11.1.4. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución a ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales, o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva de un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa

del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el Artículo 11.5.3 de estas Normas.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

11.2. REGIMEN GENERAL DE SUELO NO URBANIZABLE.

11.2.1. Limitaciones a la propiedad.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. El ejercicio de las facultades de dominio se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación vigente y de las presentes Normas Urbanísticas, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo, y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior a las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afectaran al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

11.2.2. Usos permitidos.

A efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable se clasifican conforme a la relación contenida en este artículo. Estos usos se habrán de establecer respetando las condiciones específicas que para cada uno de ellos se detallan en el apartado 11.5.

- A. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias. Comprende los usos agrícolas y ganaderos concordantes con el carácter rústico de este suelo.
- B. Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- C. Usos de utilidad pública o interés social que deben emplazarse en el medio rural. Comprende:
 - C.1. Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores, no estén ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en suelo rústico.
 - C.2. Los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de residuos, que requieran emplazarse en el suelo rústico conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

D. Uso de vivienda familiar.

11.2.3. Tratamiento de situaciones preexistentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el Art. 2.4 de esta Normativa.

- A. Licencia y autorización previa. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, según el procedimiento descrito en la Norma 11.5.
- B. Interés Social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.
- C. Situaciones preexistentes. Las instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de “Fuera de Ordenación”, tal y como se recoge en el artículo 137 de la Ley del Suelo, quedando sujetas al régimen establecido en 2.4.3.

11.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades en Suelo No Urbanizable que se enumeran en el Capítulo 3 de esta Normativa, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular está sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en 11.4. y 11.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

11.2.5. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, pro razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc..

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

11.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

11.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes de la Ley de Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable; a saber:

- A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- B. Protección de vías de comunicación.
- C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.
- F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
- G. Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

11.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

11.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

11.4.1. Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

11.4.2. Limitaciones.

A. Parcelaciones urbanísticas.

En Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en 11.7.

B. Parcelaciones rústicas.

En Suelo No Urbanizable sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas, entendiéndose por tales las divisiones, segregaciones o agrupaciones de fincas rústicas.

Las parcelaciones rústicas estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de regadío o secano de la parcela:

- Regadío: 2.500 m².
- Secano: 10.000 m².

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelas rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la Norma 11.7.

11.4.3. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, previo informe favorable del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón, e informe del Ayuntamiento de Castelserás.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, acompañado del informe emitido por la Corporación Municipal. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Comisión, la cual solicitará el informe del Servicio Provincial de Agricultura.

Las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra no tendrán la consideración de usos vinculantes a explotaciones ganaderas cuando, por sus dimensiones, no alcancen los límites establecidos en el Anexo I de la Instrucción de 08/04/1987 de la DGA para ser considerados explotaciones industriales o los que se establezcan en la normativa que la sustituya.

Cuando superen tales dimensiones su tramitación requerirá la previa autorización de la CPOT, conforme al procedimiento regulado en el artículo 44 del RGU y artículo 36 y ss. de la Ley 11/92 de Ordenación del Territorio de Aragón.

11.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley del Suelo como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para

la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
3. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.
4. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Política Territorial, o la de Agricultura y Ganadería podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

11.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Artículo 137 de la Ley del Suelo o de las determinaciones de esta Normativa.

11.4.6. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

11.4.7. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.4.8. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

11.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

11.5.1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.

A. Obras permitidas. En el Suelo No Urbanizable Común, y en el Especialmente Protegido donde las condiciones establecidas en el Art. 11.8 lo permitan, sólo podrán ser autorizadas las construcciones e instalaciones destinadas a albergar los usos indicados en 11.2.2, a saber:

A.1. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la Norma 11.5.2.

A.2. Las obras e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, según lo establecido en 11.5.3.

A.3 Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales. Estas construcciones se regulan también por las condiciones de la Norma 11.5.3.

A.4. Edificios aislados destinados a vivienda familiar, sujetos a una serie de condiciones recogidas en 11.5.4.

B. Obras Prohibidas. Quedan expresamente prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en 11.2.2 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

C. Edificaciones existentes. Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la Norma 11.2.3

D. Licencia y autorización previa. La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal y a la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel, siguiendo el trámite indicado en la Norma 11.5.5.

No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución,

entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

- E. Otras autorizaciones administrativas. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.
- F. Planes Especiales. En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.
- G. Protección de dominio público. Cuando la finca se colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en la norma 11.4.7.

11.5.2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

A. Instalaciones de explotaciones agrarias.

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En el suelo Especialmente Protegido se estará a las limitaciones que se regulan en 11.8.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

B. Viviendas anexas.

Con carácter excepcional, se podrá utilizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

B.1. Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

B.2. Que en la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

B.3. Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el punto 11.7 de esta Normativa.

B.4. Que, en caso de tratarse de Suelo Especialmente Protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en el punto 11.8.

B.5. En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

C. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

Las obras, instalaciones y viviendas citados en A y B están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la Norma 11.5.5.

D. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que, para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se establecen en 11.8.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citad unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de agrupación, así como a inscribir la resultantes como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una “unidad orgánica de explotación”. Todo ello de conformidad con los Artículo 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no producirá efecto alguno.

E. Condiciones de uso y edificación.

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en las normas 11.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo Especialmente Protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 11.8.

F. Normativa e Instrucciones Específicas.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Administración Autonómica o Estatal competente en razón de la naturaleza de cada instalación.

11.5.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, y/o vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

A. Licencia y autorización urbanística previa. Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la norma 11.5.5.

B. Utilidad pública e interés social. Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

B.1. Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los órganos Administrativos competentes.

B.2. Su consideración de interés social por la Diputación General de Aragón en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo la Comisión Provincial de Urbanismo quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

C. Tipos.

Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

C.1. Infraestructura y sistemas generales.

Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

C.2. Instalaciones asociadas al medio rural.

Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc..

C.3. Instalaciones incompatibles con el medio urbano.

Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, camping, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros.

D. Viviendas anexas.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto B de la Norma 11.5.2.

E. Servicio a las obras públicas. Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas salvo las que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

F. Condiciones de actuación en suelo protegido. En el ámbito de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 11.8.

G. Condiciones de parcela. Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto A anterior no está sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que

permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en la Norma 11.5.6.

- H. Condiciones de uso y edificación. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en la norma 11.5.6 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del Suelo Especialmente Protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 11.8.
- I. Normativa e Instrucciones Específicas. Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa Específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por las Administraciones estatal y autonómica en el ámbito de sus competencias.

11.5.4. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

- A. Viviendas vinculadas a alguno de los usos enumerados en 11.5.2. y 11.5.3.

Se permite la construcción de vivienda unifamiliar vinculada a los usos permitidos, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Su construcción tendrá que ser simultánea o posterior a la explotación o uso a que está vinculado.

En razón de la naturaleza del uso a que esté vinculada, se ajustará a las condiciones particulares de 11.5.2-B ó 11.5.3-D.

- B. Vivienda familiar aislada.

Es aquella cuya localización sobre la parcela o finca no guarda relación con su explotación o destino.

La localización de la vivienda habrá de ser tal que no exista riesgo de formación de núcleo de población, conforme a lo establecido en 11.7.

La superficie máxima de estas viviendas será de 150m², con una altura máxima de 4m y una planta.

La superficie mínima que ha de tener la parcela sobre la que se edifique, deberá ser la parcela mínima de cultivo correspondiente; 2.500m² en regadío y 10.000 m² en seco.

11.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

- A. Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo acompañando el preceptivo informe de

la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

B. Documentación de la solicitud de autorización. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

B.1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley del Suelo, así como de las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

B.2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

B.3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización de un plano a escala 1:10.000, y el plano a 1/25.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

B.4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

B.5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

B.6. Con carácter particular:

- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 11.7.
- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

B.7. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

C. Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

D. Deberes de los propietarios. Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable, deberán correr con los costes derivados de la instalación de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y ejecución de accesos que deseen para sus terrenos y para las instalaciones que en ellos deseen implantar.

11.5.6. Condiciones comunes a la edificación.

A. Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punta más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superasen los cinco metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

B. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de diez metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Norma 11.8.10 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la Norma 11.5.1.

C. Ocupación de parcela. (Modificación puntual nº 1)

Se permitirá la construcción de un pequeño cobertizo o “masico”, destinado a almacén de aperos agrícolas. Deberá cumplir la condición más restrictiva de las siguientes:

1. S. máx: 20m²
2. Ocupación máxima:
SNU Protegido: 2%
SNU Común: 5%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 3% de la parcela para implantar instalaciones al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies arbóreas propias de la zona.

D. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con resoluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la Norma 11.5.1.

11.5.7. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

- A. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

- B. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Comisión Provincial de Urbanismo solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- C. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietario e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
- D. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 7, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

11.5.8. Condiciones estéticas.

- A. Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- B. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuya especie se seleccionará entre las propias del entorno.
- C. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Diputación General de Aragón competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.
- D. Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vía de comunicación determinada, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún

caso superarán los 3m de altura y 5m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en 11.8 para este tipo de carteles.

11.6 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

11.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejerías actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

Además de los supuestos contemplados en dichos reales decretos, deberán contener un anejo de “Análisis de Impacto Ambiental”, con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que puedan producir, los proyectos de los siguientes tipos:

- Cualquier ocupación del suelo superior a 2.000m^2 en áreas de Suelo No Urbanizable Protegido.
- Cualquier modificación de uso u ocupación del Suelo No Urbanizable que afecte a parcelas de más de 100.000m^2 .
- Cualquier movimiento de tierras superior a 10.000m^3 .
- Cualquier viario de nuevo trazado, en Suelo No Urbanizable, de longitud superior a 2Km.
- Cualquier edificación de volumen superior a 2.000m^3 .

11.6.2 Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.
- Cualquier otro fin específico que pueda ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

11.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

A. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto.

En donde se definirá el estado proporcional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc..

B. Identificación de los elementos del proyecto.

En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

C. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto.

Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

D. Valoración de las alteraciones.

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

E. Medidas correctoras.

En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las medidas correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

11.6.4. Tramitación y resolución.

El estudio se presentará ante la Comisión Provincial de Urbanismo, u órgano administrativo competente al que corresponda su tramitación y evaluación, de forma previa o simultánea a la autorización de deba solicitarse.

Sin perjuicio de otras determinaciones de carácter general, no podrá concederse licencia ni autorización para las obras y usos solicitados, sin la previa estimación sobre el grado de afección del Proyecto sobre su entorno, quedando obligado el promotor a la adopción de las medidas correctoras y protectoras que pudiera indicar la Comisión Provincial de Urbanismo, o el órgano competente que corresponda.

A la vista del estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

11.7 CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION Y DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar, que pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

11.7.1. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

- A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- B. Cuando haya más de tres edificaciones dentro de un círculo con centro en una de ellas y radio 150m., aunque pertenezcan a distintos términos municipales.
- C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - C.1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

C.2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

C.3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

C.4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades de estas Normas.

11.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

11.8.1. Concepto, tipos y ámbito.

Al suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los siguientes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

- A. Suelos de Interés Paisajístico. (P).
- B. Suelos de Interés Ecológico. (E).
- C. Suelos de Interés Forestal. (F).
- D. Suelos de regadío. (R).
- E. Suelos situados en la dirección de vientos dominantes hacia el núcleo de población. (V).
- F. Suelo sometido a alguna afección cautelar de protección establecida por la legislación sectorial específica de algunos elementos del territorio.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo No Urbanizable Protegido, se recoge en el plano de Clasificación del Suelo a escala 1/25.000, con la salvedad de las banda lineales de afección de cauces y láminas de agua y de infraestructuras que se establecen en las Normas 11.8.10 y 11.8.11.

11.8.2. Regulación de la protección.

Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido por estas Normas Subsidiarias, están sujetos a la regulación general del Suelo No Urbanizable contenida en los apartados precedentes de este capítulo, añadiéndoseles una serie de limitaciones adicionales específicas según su tipo de protección, que son las que se recogen en los artículos 11.8.4 a 11.8.9 de estas Normas.

11.8.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o mas tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

11.8.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Protegido por su Interés Paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíbe todo tipo de construcción e instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en suelo no urbanizable común, y salvo las edificaciones auxiliares de explotaciones agrícolas destinadas a almacenaje de utensilios, con las limitaciones detalladas en 11.5.6.-C.1.

Se prohíbe en cualquier caso la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que estas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del suelo urbano.

Las construcciones autorizadas sólo podrán realizarse en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

- B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- C. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

- D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- E. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

11.8.5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Protegido por su interés Ecológico.

Se refiere esta protección a las zonas en las que está presente algún tipo de vegetación o especie arbórea cuya desaparición de la zona resulte indeseable.

- A. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo señalados en el artículo 4.4.7, siempre que ya existieran en la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- B. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola actual, o de la vegetación natural existente, por otros usos del suelo de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:
 - Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.
 - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
 - Hostelero.
 - Almacenes no agrícolas.
- C. Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en B.
- D. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- E. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

- F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

11.8.6. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Protegido por su interés forestal.

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del Suelo No Urbanizable, que pueden ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

- A. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible instalarlas en el Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

- B. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- C. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.
- D. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Ganadería, siendo un acto sujeto a la licencia y autorización previa.

En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería de Agricultura y Ganadería.

11.8.7. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección al Regadío.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas de regadío, huertos y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial afectados a un sistema de riego permanente, que por su rentabilidad y su adecuada y homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo señalados en el artículo 4.4.7 y la casa de labor vinculada a la explotación familiar con sus dependencias anejas, con exclusión en todo caso de granjas y almacenes.
- B. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. Quedan expresamente prohibidos los usos:
- Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.
 - Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
 - Hostelero.
 - Almacenes no agrícolas.
- C. Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y, excepcionalmente, las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes. Quedan expresamente prohibidas las construcciones vinculadas a los usos prohibidos en B.
- D. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- E. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

11.8.8. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Protegido por situación respecto a vientos dominantes.

Esta protección afecta a los suelos situados al Noroeste del núcleo de Castelserás, que por situarse en la dirección de los vientos dominantes deben tener ciertas limitaciones en cuanto a usos admisibles para evitar posibles molestias a la población.

Los terrenos afectados quedan sujetos a la única limitación de su utilización, prohibiéndose expresamente los siguientes usos:

- Ganadero.
- Industrial.
- Almacén no Agrícola.
- Extracción o tratamiento de áridos.

11.8.9. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable protegido por Afección de elementos del territorio.

A. Cauces, riberas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación que aunque no es posible delimitarlos en los plano de clasificación del suelo a escala 1/25000, debido a su pequeño tamaño (en general arroyos de escaso caudal de agua, incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable), han de tener en cuenta las condiciones establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas o embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A.1. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

A.2. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan

materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

A.3. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan construir peligro en el sentido descrito en B.

A.4. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

A.5. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

A.6. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

B. Infraestructuras.

Las infraestructuras del territorio determinan, en Suelo No Urbanizable, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso: carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, aductores de abastecimiento de agua, colectores de aguas residuales, oleoductos, gaseoductos, navegación aérea, etc..

CAP 12 ZONAS DE ORDENANZA

12.1. GENERALIDADES.

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar clasificado como tal por las presentes Normas Subsidiarias.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento.
- B. En el Suelo Apto para Urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el art. 40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas, aunque no modificar sus parámetros fundamentales, por los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.2. DEFINICION.

12.2.1. Casco. (C).

La zona de ordenanza de Casco (C), corresponde a las áreas residenciales del Suelo Urbano delimitado por estas Normas Subsidiarias. Se distinguen tres grados dentro de esta zona:

A. Grado 1º.

Se corresponde con las zonas tradicionales consolidadas del casco, en las que no es posible definir una parcela mínima ni unas condiciones uniformes de ocupación o altura de edificación.

B. Grado 2º.

Se corresponde con las zonas de ensanche, en las que, manteniendo las tipologías tradicionales del núcleo, es posible un mayor esponjamiento del tejido urbano y, en concreto, del interior de las manzanas.

C. Grado 3º.

Corresponde a una zona de usos mixtos, residencial e industrial-almacenaje, compatibles con las viviendas, que requiere una parcela mínima de mayor tamaño para admitir instalaciones de estas actividades.

12.2.2. Industria-Almacenes (IA).

La zona de industria-almacenes se limita al área oeste del caso, admitiendo desde pequeños talleres hasta instalaciones de tamaño mediano que puedan absorber las instalaciones industriales.

12.3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

SIGUEN LAS NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA: C1-A; C1-B; C2; C3 e IA.

CAP 13 CONDICIONES DE DESARROLLO DE AREA.

13.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen una serie de Condiciones de Desarrollo referentes a Gestión, Objetivos, Aprovechamientos, Reservas y Cesiones y Ordenación, que serán de aplicación en las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Apto para Urbanizar establecidos en las presentes Normas Subsidiarias.

13.2. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR Y UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo y planos de ordenación de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se tendrán en cuenta las siguientes premisas.

- A. Las cuantificaciones numéricas contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
- B. La delimitación del sector, podrá admitir márgenes de más o menos un 5%, delimitación que habrá que establecer definitivamente el Plan Parcial o el Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación correspondiente.
- C. En cuando a las condiciones de ordenación, y en especial en lo relativo a: Trazado viario, localización de equipamientos y zonas verdes, y a la asignación de usos y aprovechamientos en relación con las zonas de ordenanza, que contienen los planos de ordenación y gestión de estas NSP se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - Se considerarán determinaciones vinculantes, las relativas a: Uso principal; Índice de aprovechamiento; Aprovechamiento tipo (superficie máxima construible); Trazados viarios de sistema general; Localización y dimensionado de equipamientos en zonas verdes de sistema general; La cesiones del 15% del aprovechamiento tipo y su localización, en caso de establecerse contenido en las fichas; El sistema de actuación; y La condiciones particulares.
 - En Suelo Apto para Urbanizar, se considerarán determinaciones orientativas, y por lo tanto podrán ser modificadas y mejoradas por el Plan Parcial correspondiente, y previa justificación motivada de las mismas, las relativas a: Número aproximado de viviendas. Zonas de ordenanza. Trazado viario de sistema local. Equipamientos y zonas verdes de sistema local, mas allá de los establecidos en las presentes Normas y para el servicio interior del Plan Parcial.