AYUNTAMIENTO DE CALAMOCHA

T E R U E L

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMATIVA URBANÍSTICA

ABRIL 2002

ÍNDICE

.....1

0. PRESENTACIÓN

1. DETERMINACIONES GENERALES 1
1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. 1
1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO. 1
1.1.2 ADAPTACIÓN. 1
1.1.3 CARÁCTER. 1
1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN 2
1.3 VIGENCIA 2
1.4 EFECTOS 2
1.4.1 PUBLICIDAD. 2
1.4.2 OBLIGATORIEDAD. 2
1.4.3 EJECUTORIEDAD. 3
1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN 3
1.5.1 CONSIDERACIÓN PERIÓDICA DE LA NECESIDAD DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN PUNTUAL. 3
1.5.2 REVISIÓN A CAUSA DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. 3
1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN. 3
1.5.4 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN. 4
1.5.5 MODIFICACIONES PUNTUALES. 4
1.5.6 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO. 5
1.6 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA 5
1.6.1 NORMATIVA BÁSICA. 5
1.6.2 NORMATIVA SECTORIAL. 6
1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL 8
1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. 8

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 10
2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 10
2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 10
2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. 11
2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR. 12
2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR. 12
2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. 13
2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. 14
2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA. 14
2.3 DEBERES DE URBANIZACION. 15
2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN 15
2.3.2 INCUMPLIMIENTO. 17
2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. 17

2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL 18
2.6 INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES 18
2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA. 18
2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. 19
2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN. 19
2.6.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 21
2.6.5 EDIFICACIONES O INSTALACIONES CON EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA ANTERIOR A LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL. 21

3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. 22
3.1 CONDICIONES GENERALES. 22
3.2 REQUISITOS PREVIOS. 22
3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN. 23
3.4 ACTUACIONES SISTEMÁTICAS. 23
3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. 23
3.4.2 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN. 25
3.4.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN. 25
3.4.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN. 26
3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS. 26
3.5.1 OBJETO. 26
3.5.2 TIPOS. 26
3.5.3 PLANES ESPECIALES. 27
3.5.4 PLANES PARCIALES. 31
3.5.5 ESTUDIOS DE DETALLE. 33
3.5.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 34
3.5.7 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS. 36
3.5.8 PROYECTO DE REPARCELACIÓN. 36
3.5.9 PROYECTOS DE COMPENSACIÓN. 37
3.5.10 PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN. 37
3.5.11 PROYECTOS DE PARCELACIÓN. 38
3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. 38
3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA. 38
3.6.2 EXCEPCIONES. 44
3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO. 44
3.6.4 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS. 45
3.6.5 AUTORIZACIONES CONCURRENTES. 49
3.6.6 CADUCIDAD Y PRÓRROGA. 50
3.7 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA. 51
3.7.1 CÉDULA URBANÍSTICA. 51
3.7.2 ALINEACIÓN OFICIAL. 51
3.7.3 REPLANTEO DE LÍNEAS. 53
3.7.4 ORDENES DE EJECUCIÓN. 53
3.7.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO. 53

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS 55
4.1 REGULACIÓN DE USOS 55

4.2 ASIGNACIÓN DE USOS. 56
4.2.1 USO GLOBAL. 56
4.2.2 USO PORMENORIZADO. 56
4.3 CLASIFICACIÓN DE USOS 57
4.4 USO RESIDENCIAL. 58
4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 58
4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES. 59
4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE. 62
4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 62
4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES. 63
4.6 USO DE APARCAMIENTO. 67
4.6.1 DEFINICIÓN. 67
4.6.2 CLASIFICACIÓN. 67
4.6.3 CONDICIONES PARTICULARES. 68
4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS. 72
4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 72
4.7.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN. 72
4.7.3 USO EDUCATIVO. 72
4.7.4 USO SANITARIO. 73
4.7.5 USO ASISTENCIAL. 73
4.7.6 USO RELIGIOSO. 74
4.7.7 USO DEPORTIVO. 74
4.7.8 USO ADMINISTRATIVO. 75
4.7.9 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS. 75
4.7.10 CONDICIONES PARTICULARES. 75
4.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. 78
4.8.1 DEFINICIÓN 78
4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES 78
4.9 USO INDUSTRIAL. 79
4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 79
4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES. 80
4.10 USO ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. 82
4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 82
4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES. 83
4.11 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. 88
4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 88
4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES 88
4.12 USO AGRÍCOLA. 91
4.13 USO GANADERO. 92
4.13.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 92
4.13.2 CONDICIONES PARTICULARES. 93
4.14 ACTIVIDADES ESPECIALES. 95
4.14.1 NORMATIVA SECTORIAL. 96

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN 97
5.1 OBJETO Y CONTENIDO 97
5.2 CONDICIONES DE PARCELA. 98
5.2.1 PARCELA. 98
5.2.2 LINDEROS. 98
5.2.3 PAREDES LINDERA Y CONTIGUA. 98
5.2.4 FRENTE DE PARCELA. 99

5.2.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. 99
5.2.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. 99
5.2.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA. 99
5.2.8 RASANTE OFICIAL. 100
5.2.9 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA. 100
5.2.10 PARCELA MÍNIMA. 100
5.2.11 PARCELA EDIFICABLE. 101
5.2.12 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA. 102
5.2.13 SOLAR. 102
5.2.14 FONDO DE PARCELA 102
5.2.15 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES. 103
5.2.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN 103
5.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 103
5.3.1 EDIFICACIÓN. 103
5.3.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL. 103
5.3.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA. 103
5.3.4 LOCAL. 104
5.3.5 PIEZA VIVIDERA. 104
5.3.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA. 104
5.3.7 ALINEACIÓN INTERIOR. 104
5.3.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. 104
5.3.9 RETRANQUEO DE FACHADA. 104
5.3.10 RETRANQUEO A LINDERO. 105
5.3.11 AREA DE MOVIMIENTO. 105
5.3.12 CHAFLANES. 105
5.3.13 TIPOS EDIFICATORIOS 107
5.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. 108
5.4.1 OCUPACIÓN DE PARCELA. 108
5.4.2 SUPERFICIE OCUPADA DE PARCELA. 109
5.4.3 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA. 109
5.4.4 PATIO DE PARCELA. 109
5.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 109
5.5.1 EDIFICABILIDAD. 109
5.5.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO. 110
5.5.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO. 110
5.5.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE. 110
5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN. 111
5.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 111
5.6.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. 111
5.6.3 ARISTA DE CORNISA. 112
5.6.4 PLANO DE RASANTE 112
5.6.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. 112
5.6.6 ALTURA MÍNIMA. 114
5.6.7 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. 114
5.6.8 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. 114
5.6.9 ALTURA LIBRE DE PLANTA. 116
5.6.10 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN 117
5.6.11 PLANTA BAJO CUBIERTA. 119
5.6.12 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. 120
5.6.13 BUHARDILLAS O BUHARDAS. 121

5.6.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. 121
5.6.15 MIRADORES. 122
5.6.16 BALCONES. 123
5.6.17 TERRAZAS. 123
5.6.18 ALEROS DE CUBIERTA. 124
5.6.19 PASAJES. 125
5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. 125
5.7.1 NORMAS GENERALES. 125
5.7.2 FACHADAS. 126
5.7.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. 128
5.7.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA. 130
5.8 CONDICIONES DE HIGIENE. 131
5.8.1 DEFINICIÓN. 131
5.8.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES. 131
5.8.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS. 131
5.8.4 VENTILACIÓN FORZADA. 132
5.8.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES. 132
5.8.6 PATIOS DE LUCES. 133
5.9 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. 135
5.9.1 DEFINICIÓN. 135
5.9.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD. 135
5.9.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. 136
5.9.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO. 136
5.9.5 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS. 138
5.9.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN. 139
5.9.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. 142
5.9.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES. 142

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....145
6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 145
6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. 145
6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO. 145
6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA 150
6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS 151
6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS. 152
6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. 153
6.4 RED DE ALCANTARILLADO 155
6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED 155
6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS 156
6.4.3 ZANJAS 157
6.4.4 JUNTAS 158
6.4.5 PRESIÓN INTERIOR 158
6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS 158
6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL 159
6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS 159
6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 159
6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. 159
6.5.2 REDES 160
6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. 161
6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES 161
6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO. 162

6.6.3 CENTROS DE MANDO 162
6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED. 163
6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN. 165
6.6.6 ARQUETAS. 165
6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES. 165
6.6.8 LUMINARIAS. 166
6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN. 167
6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES. 167
6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES 167
6.7.1 TUBERÍAS 167
6.7.2 BOCAS DE RIEGO 168
6.7.3 HIDRANTES 168

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....169
7.1 ALCANCE Y CONTENIDO 169
7.1.1 OBJETO. 169
7.1.2 CLASES. 169
7.1.3 RESPONSABILIDADES. 169
7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL 170
7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. 170
7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS). 170
7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES). 172
7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. 175
7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA. 178
7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. 180
7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIACTIVA. 180
7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL. 181
7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS. 181
7.2.10 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO. 182
7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO 183
7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. 183
7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS. 183
7.3.3 ANUNCIOS. 184
7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO. 185
7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS. 185
7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. 185
7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS. 186
7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS. 186
7.3.9 VEGETACIÓN. 186
7.3.10 LIMPIEZA. 186
7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 187
7.4.1 DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. 187
7.4.2 ORDENANZA DE CONSERVACIÓN PERIÓDICA DE FACHADAS. 188
7.4.3 ORDENANZA DE ELIMINACIÓN Y ATENUACIÓN DE IMPACTOS. 189
7.4.4 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN 189
7.4.5 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. 190
7.4.6 INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS PROTECCIONES. 194

8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.....195
8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL. 195
8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS 195
8.1.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. 195
8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS 195
8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO 196
8.1.5 REGULACIÓN. 196
8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES 196
8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN 196
8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES. 197
8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO. 197
8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANIZABLE. 198
8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS. 198
8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. 198
8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES. 199
8.4.3 LICENCIAS 199
8.5 SISTEMA DE LA RED VIARIA 199
8.5.1 DEFINICIÓN. 199
8.5.2 CLASIFICACIÓN. 199
8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN. 201
8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO. 201
8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO. 204
8.5.6 APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS. 204
8.6 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 205
8.6.1 DEFINICIÓN. 205
8.6.2 CLASIFICACIÓN. 205
8.6.3 REGULACIÓN. 206
8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 207
8.7.1 DEFINICIÓN. 207
8.7.2 CLASIFICACIÓN. 207
8.7.3 REGULACIÓN. 209
8.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS 209
8.8.1 DEFINICIÓN. 209
8.8.2 CLASIFICACIÓN. 209
8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN. 210
8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO. 210
8.9 SISTEMA FERROVIARIO 211
8.9.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO. 211
8.9.2 DEFINICIÓN. 211
8.9.3 ZONAS 211
8.9.4 CONDICIONES GENERALES DE USO. 212
8.9.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA 212
8.9.6 APARCAMIENTO. 213
8.9.7 CONDICIONES DE DESARROLLO. 213
8.9.8 LICENCIAS DE OBRAS. 213
8.9.9 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL. 214
8.9.10 OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES. 215
8.10 SISTEMA DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES. 215
8.10.1 DEFINICIÓN. 215

8.10.2 REGULACIÓN. 216
8.11 INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO. 216
8.11.1 DEFINICIÓN. 216
8.11.2 REGULACIÓN 216

9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 218
9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN 218
9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 218
9.2.1 DERECHOS 219
9.2.2 DEBERES 219
9.2.3 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES. 220
9.3 REQUISITOS PREVIOS. 221
9.4 DESARROLLO. 221
9.4.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO. 221
9.4.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 222
9.5 ZONAS DE ORDENANZA 222
9.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. 223
9.7 DETERMINACIÓN DE RASANTES 223
9.8 CONDICIONES DE DESARROLLO. 224
9.8.1 APROVECHAMIENTOS. 224
9.8.2 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. 224
9.9 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES 225
9.10 SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANO. 225

10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 227
10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL 227
10.1.1 DELIMITACIÓN. 227
10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 227
10.2.1 DERECHOS 227
10.2.2 DEBERES 228
10.2.3 APROVECHAMIENTOS. 229
10.2.4 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. 229
10.2.5 APROVECHAMIENTO MEDIO. 229
10.2.6 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES. 230
10.3 DESARROLLO. 231
10.3.1 REQUISITOS PREVIOS. 231
10.3.2 GESTIÓN. 232
10.3.3 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS. 232
10.3.4 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 233
10.3.5 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. 233
10.3.6 PARCELACIÓN. 233
10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO 233
10.5 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES 234

11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 235
11.1 DELIMITACIÓN. 235
11.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 236
11.2.1 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG). 236
11.2.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE). 236
11.3 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 242
11.3.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 242
11.3.2 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES. 244

11.3.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES. 245
11.3.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL. 245
11.3.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS. 245
11.4 USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE. 246
11.4.1 TIPOS DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE. 246
11.4.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE. 247
11.4.3 USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍAS DE SUELO. 248
11.4.4 TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO. 249
11.5 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. 249
11.5.1 EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR). 249
11.5.2 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXT). 251
11.5.3 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (OPI). 253
11.5.4 ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (ATR). 254
11.5.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. (VUA). 254
11.5.6 USOS DE INTERÉS PÚBLICO CON CARÁCTER DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO. (IP1) 256
11.5.7 OTRAS INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO (IP2). 259
11.5.8 DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN ESPECIAL Y LICENCIA MUNICIPAL. 264
11.6 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. 266
11.6.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE 266
11.6.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. 267
11.6.3 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. 269
11.7 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN. 270
11.7.1 CONDICIONES DE PARCELA. 270
11.7.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. 271
11.7.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS. 274
11.7.4 CONDICIONES ESTÉTICAS. 274
11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 275
11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES. 275
11.8.2 DETERMINACIONES. 276
11.9 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN 276
11.10 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN277
11.10.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN 277
11.10.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. 277
11.11 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. 278
11.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO. 278
11.11.2 REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN. 279
11.11.3 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES. 279
11.11.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SNUE-E). 280
11.11.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. 286
11.11.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL. 287

11.11.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUE-P). 291

12. ZONAS DE ORDENANZA.....294
12.1 GENERALIDADES 294
12.2 DEFINICIÓN 294
12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA 295

13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA.....296
13.1 OBJETO Y CONTENIDO 296
13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO 296

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, Provincia de Teruel, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento.

El documento se plantea como Revisión / Adaptación a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la CPOT de Teruel en su sesión de 11 de abril de 1996.

El trabajo ha sido realizado durante los años de 2001 y 2002, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Ángel Sánchez Fernández, Estudiante de Arquitectura.

Madrid, 25 de abril de 2002

Fdo.: Mª Ángeles Vega González

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.

El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana 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 ADAPTACIÓN.

El presente Plan General se redacta como adaptación a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la CPOT de Teruel en su sesión de 11 de abril de 1996. Se introducen también algunas correcciones puntuales con el fin de ajustar la ordenación urbanística a determinados problemas y necesidades surgidos en el período de vigencia de aquellas normas.

1.1.3 CARÁCTER.

El Plan General de Ordenación Urbana presenta las siguientes características:

A. Contiene una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Es una figura originaria, no derivada o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, deberá acomodarse a sus determinaciones.

C. Es inmediatamente ejecutivo.

D. Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la Memoria Justificativa.

E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable, tiene carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General será de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Calamocha, Provincia de Teruel.

1.3 VIGENCIA

El presente Plan General entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el de Aragón. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente su revisión, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4 EFECTOS

El presente Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

1.4.1 PUBLICIDAD.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar y obtener por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

1.4.2 OBLIGATORIEDAD.

El presente Plan General y los Planes y Proyectos que lo 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 el Plan General 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 el artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo, y concordantes.

1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.5.1 CONSIDERACIÓN PERIÓDICA DE LA NECESIDAD DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Procederá la revisión del presente Plan General 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 o modificación puntual.

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 del presente Plan General.

1.5.3 SUPUESTOS GENERALES DE REVISIÓN.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del presente Plan General 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 el presente Plan General.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.

C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.

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 del Plan General 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 Urbanizable, 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 del presente Plan General 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 artículo 72 de la Ley Urbanística de Aragón y disposiciones concordantes.

1.5.5 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General 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 se ajustarán en su contenido y procedimiento a lo previsto en el artículo 73 de la Ley Urbanística de Aragón. Así mismo, en su caso, habrán de observarse los requisitos recogidos en los artículos 74 y 75 de dicha Ley, conforme a la naturaleza específica de la modificación.

Los particulares podrán presentar ante el Ayuntamiento propuestas de Modificación sobre ámbitos concretos, al objeto a cambiar la calificación industrial por residencial, o para incrementar el aprovechamiento residencial en áreas ya calificadas para ese uso; siempre y cuando la propuesta contemple cesiones de suelo para espacios libres y equipamiento similares a las previstas para Planes Parciales en la Ley Urbanística de Aragón.

1.5.6 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia del presente Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 163 del Reglamento del Planeamiento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.6 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado por este Plan General, 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:

1) Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998).

2) Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes.

3) Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

4) Preceptos vigentes de los reglamentos estatales, en virtud de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:
   - Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78, de 23 de junio; BOE 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre).
   - Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/78, de 25 de agosto; BOE 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).
   - Reglamento de Disciplina Urbanística. (R.D. 2187/78, de 23 de junio; BOE 223, de 18 de septiembre).

5) Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

6) Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Aragón (LOTA).

7) Ley 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial para Aragón.

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.

I. CALIDAD AMBIENTAL.

A. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre).

B. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

C. Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

D. Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

E. Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

F. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

II. ACTIVIDADES COMERCIALES.

A. Ley 13/1999, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 9/1989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón.

III. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

A. Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

B. Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).

C. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

D. Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

IV. PATRIMONIO.

A. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

B. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

C. Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

V. CARRETERAS Y TRANSPORTES.

A. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

B. Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).

C. Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

D. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

VI. INFRAESTRUCTURAS.

A. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

B. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, (Real Decreto Ley 279/1999, de 22 de febrero), e instrucciones que lo desarrollan (Orden de 26 de Octubre de 1999).

VII. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

A. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

B. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

VIII. OTRAS.

A. Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

B. Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite relativo a condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras.

C. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

D. Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (D 20-7-74).

E. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

F. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

G. Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

H. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

I. Ley 8/1996, de 2 de diciembre, de delimitación comarcal de Aragón.

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme al artículo 40 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el presente Plan General consta de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística. Tratándose de una adaptación a la Ley 5/1999 de unas Normas Subsidiarias recientes, se da por válida a estos efectos la redactada para aquellas Normas, incluyéndose un resumen de la misma.

2. Memoria justificativo-descriptiva.

3. Planos de Ordenación.

4. Normativa Urbanística.

5. Catálago de Protección.

6. Estudio Económico.

1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones del presente Plan General, se interpretarán con 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.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. 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.

2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa Urbanística (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.

3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

4. 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.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Conforme al Título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Plan General regula diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano Consolidado y No Consolidado, Urbanizable Delimitado y No Delimitado, y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 13, 19 y 26 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (B.O.A. nº 39, de 6 de abril de 1999):

I. SUELO URBANO.

Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del planeamiento, lleguen a adquirir tal situación.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, el presente Plan General diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

  La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el Título 9 de esta Normativa.

II. SUELO NO URBANIZABLE.

Es aquel que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano, conforme a los criterios del artículo 19 de la Ley Urbanística de Aragón, en relación con el 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Título 11 de esta Normativa.

III. SUELO URBANIZABLE.

Comprende las áreas excluidas de las delimitaciones de suelo urbano y no urbanizable. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Título 10 de esta Normativa.

El presente Plan General plantea Suelo Urbanizable en sus categorías de Delimitado y No Delimitado, conforme al artículo 27 de la Ley Urbanística de Aragón.

2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que el Plan General asignan a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

I. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación del presente Plan General, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el Título 8 de esta Normativa.

II. ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

El Plan General establece los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

A. En Suelo Urbano, el Plan General fija una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos pormenorizados, intensidades de los mismos y condiciones de aprovechamiento urbanístico, diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la presente normativa.

B. En Suelo Urbanizable, el Plan General asigna un uso dominante global a cada uno de los ámbitos que integran esta clase de suelo. Esta asignación de usos globales se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el Título 13 de la presente normativa.

C. En Suelo No Urbanizable, el Plan General establece los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el Título 11 de la presente normativa.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumpla los requisitos del artículo 15 de la Ley Urbanística de Aragón, concretados en las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

II. ACTUACIONES AISLADAS.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación, condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

A. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

B. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento, hasta el 15% de la superficie de la parcela.

C. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado o en un Sector de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan 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 no necesidad.

B. Que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad 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 el Plan General o en los Planes que la desarrollen.

C. Que se haya tramitado y aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como el resto de documentos complementarios que se requieran (Estudios de Seguridad y Salud, Impacto ambiental, etc.), que se hayan abonado las tasas de licencia correspondientes, y formalizado los compromisos y garantías que procedieren.

D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

A. Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Ejecución o Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, 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, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

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.

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. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, 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 necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa 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.

F. 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. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2.3 DEBERES DE URBANIZACION.

2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes detallados en el artículo 123 de la Ley 5/1999, Urbanística

de Aragón, que se concreta en la obligación de sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

I. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos técnicos de planeamiento y de proyecto fueran necesarios para llevar a efecto la actuación.

II. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones exigidas por la ejecución del planeamiento, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión Urbanística.

III. 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.

A. Obras de vialidad, 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.

B. Obras de demolición de elementos cuyo mantenimiento sea incompatible con la ordenación o con las obras de urbanización aprobadas.

C. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la actuación.

D. 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).

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

F. Mobiliario Urbano, jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la actuación.

G. Los particulares afectados por obras de urbanización en una actuación, 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 acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

IV. Costes de ejecución o suplemento de las obras de conexión con redes y elementos de los Sistemas Generales exteriores sobre los que se apoye la actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar el correspondiente Proyecto de Obras o de Urbanización.

V. Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de 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.

2.3.2 INCUMPLIMIENTO.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan General podrá dar lugar a:

A. A la extinción del derecho a urbanizar.

B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C. 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.

2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o aptos para urbanizar, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

I. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

II. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

III. Cuando así se determine en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

A. Cuando así se establezca en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo, 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.

B. 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 Urbanísticas que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

C. 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.

2.5 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. 17 de la Ley 6/1998, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

2.6 INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, 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.

2.6.1 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 Urbanizable, y a las señaladas como permitidas y autorizables en la Normativa 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 cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta Normativa.

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:

A. La seguridad de las personas y bienes.

B. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

C. La integridad del dominio público.

D. 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/o concesión de la licencia de obras.

2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el catálogo de protección que forma parte del presente el Plan General.

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 la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se recoge a continuación el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva del Plan General, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

I. SUELO URBANO.

A. En el Suelo Urbano donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para

cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente del capítulo 12 de esta normativa.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado donde se remite la ordenación detallada a Estudio de Detalle, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

C. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Plan General o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

II. SUELO URBANIZABLE.

A. En el Suelo Urbanizable a desarrollar por Plan Parcial, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establece la ordenación de la zona (Plan Parcial), deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.

III. SUELO NO URBANIZABLE.

A. Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en el artículo 11.3.2 de la presente normativa.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al Presente Plan General, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones e instalaciones para las que se prevea su demolición.

En estos supuestos no podrán realizarse sobre las construcciones existentes 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 ocho 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 ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

A. La seguridad de las personas y bienes.

B. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

C. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.

D. La integridad del dominio público.

2.6.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Se entenderá por Usos Disconformes aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

2.6.5 EDIFICACIONES O INSTALACIONES CON EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA ANTERIOR A LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Las edificaciones e instalaciones con expediente de infracción urbanística abierto con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, independientemente de la clase de suelo en que se encuentren, quedan sujetas al cumplimiento de la resolución que recaiga sobre los expedientes de los que son objeto, en relación con medidas de restauración de la legalidad urbanística y del medio físico alterado.

3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

3.1 CONDICIONES GENERALES.

La aplicación de esta Normativa 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.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder 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.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2 REQUISITOS PREVIOS.

Conforme al artículo 96 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, la ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate. Conforme a la clase de suelo de que se trate, podrán darse las siguientes situaciones:

I. En Suelo Urbano podrán darse tres supuestos:

   A. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

   B. En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Plan Especial o Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

   C. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

II. En Suelo Urbanizable, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente al sector.

III. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento 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 en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir:

1. Suelo urbano consolidado:

- Licencia directa sobre solares.
- Actuaciones aisladas.

2. Suelo urbano no consolidado y urbanizable: A través de actuaciones sistemáticas (Sectores y Unidades de Ejecución).

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en los títulos 9 y 10 de la presente normativa.

3.4 ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Conforme al artículo 99.3 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, la delimitación de las Unidades de Ejecución se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las Unidades de Ejecución podrán modificarse, suprimirse o establecerse “ex-novo” cuando no estuvieran contempladas en el correspondiente planeamiento, según el mismo procedimiento establecido para los estudios de detalle en el artículo 61 de la Ley Urbanística de Aragón.

I. <u>DELIMITACIÓN FIJADA EN EL PLAN GENERAL.</u>

En la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más

detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del Título 13 de la Normativa Urbanística.

II. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

A. La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidas en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, así como su modificación y subdivisión con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 61 de la Ley /1999, Urbanística de Aragón.

B. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación del Plan General o del Plan Parcial.

2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización

3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

4. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.

C. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 61.1, por remisión del 99.3, de la Ley Urbanística de Aragón.

D. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Ejecución, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

3.4.2 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

Una vez delimitada una Unidad de Ejecución y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en los términos definidos en el artículo 125 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

3.4.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo previsto en el artículo 120 de la Ley 5/1999 de Aragón, las actuaciones sistemáticas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

A. Actuación directa:

1. Expropiación
2. Cooperación

B. Actuación indirecta:

1. Compensación.
2. Ejecución forzosa.
3. Concesión.

Así mismo, podrán utilizarse sistemas complementarios de gestión diseñados al efecto y plasmados en convenios, al amparo del artículo 84.3 de la Ley Urbanística de Aragón.

Conforme al artículo 121.1 de la Ley Urbanística de Aragón, el sistema de actuación para cada unidad se fijará en la figura de planeamiento que establezca su delimitación o, en su caso, con la delimitación de dicha unidad. Para las unidades de Ejecución cuya ordenación viene directamente establecida por este Plan General, el sistema de actuación será el señalado en las fichas correspondientes del Capítulo 13 de estas Normativa, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

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.

3.4.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán conforme al sistema determinado para cada caso, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título V de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución y los Sectores conforme al sistema que se establece para cada caso en las fichas del Título 13 de la presente Normativa, se ajustará a lo previsto para cada uno de los tres sistemas en el Título V del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, o en la legislación autonómica que pudiera sustituirlo.

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 del Plan General, 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 este Plan General, son los siguientes:

1. Planes Especiales.
2. Planes Parciales.
3. Estudios de Detalle.
4. Proyectos de Urbanización.
5. Proyectos de Obras Ordinarias.
6. Proyectos de Reparcelación.
7. Proyectos de Compensación.
8. Proyectos de Expropiación.

9. Proyectos de Parcelación.

10. Proyectos de Edificación.

3.5.3 PLANES ESPECIALES.

I. TIPOS Y TRAMITACIÓN.

Conforme al artículo 54.1 de la Ley 5/1999 de Aragón, podrán formularse Planes Especiales en desarrollo de las determinaciones de este Plan General, de alguna figura de planificación territorial, o con carácter independiente de estas figuras de planeamiento:

A. PLANES ESPECIALES INDEPENDIENTES Y PLANES ESPECIALES EN DESARROLLO DE DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

1. Objeto:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

2. Tramitación:

a) Los Planes Especiales independientes ajustarán su tramitación a lo previsto en el artículo 55.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

b) Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de Directrices de Ordenación del Territorio ajustarán su tramitación al artículo 56.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

B. PLANES ESPECIALES EN DESARROLLO DE DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL:

1. Objeto:

a) Desarrollo de los Sistemas Generales de Comunicación, equipamiento comunitario y Espacios libres públicos.

b) Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

c) Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.

d) Protección del patrimonio edificado y Reforma interior en Suelo Urbano.

2. Tramitación y reglas particulares.

a) Estos Planes Especiales ajustarán su tramitación a lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, conforme al artículo 50 en el caso de que sean de iniciativa pública y conforme al 53 en caso de ser de iniciativa privada.

b) Los Planes especiales de Reforma Interior cumplirán, además, las reglas particulares recogidas en el artículo 58 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

C. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

En caso de algún conjunto o elemento concreto fuera objeto de declaración como Bien de Interés Cultural, se estará a lo previsto en el artículo 59 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

II. CONTENIDO

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General 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 del Art. 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

A. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

1. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

2. 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.

3. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

4. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

5. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

6. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.

7. 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.

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

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

B. 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:

1. Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

2. Descripción de las características del sistema general.

3. Ajuste a las determinaciones del Plan General.

4. Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

   a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

   b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

5. Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

6. Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

7. Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

8. Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

9. 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.

10. Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

11. Programación de obras.

12. Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

13. 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.

C. En el ámbito del Suelo Urbanizable, 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:

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

2. Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

III. 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.

I. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por el Plan General.

II. CONTENIDO.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Su contenido se desarrollará en los siguientes documentos, conforme al artículo 48 de la misma Ley:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

2. Planos de información.

3. Planos de ordenación y proyecto.

4. Catálogos, en su caso.

5. Normativa Urbanísticas y Ordenanzas Reguladoras.

6. Plan de etapas.

7. Estudio económico-financiero.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

1. Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Ejecución 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.

2. La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

3. 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.

4. Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

5. Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

6. 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.

7. Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

III. 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, así como a los artículos 50 ó 53 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

IV. 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.

I. OBJETO.

Conforme al artículo 60.1 de la Ley 5/1999 de Aragón, los Estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el Suelo Urbano, o en los Planes Parciales o Especiales en el Suelo Urbanizable.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de Estudios de Detalle previos a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o singularidad de la actuación así lo aconsejen, sin que esta exigencia venga expresamente prefijada en el Plan General.

II. CONTENIDO.

A. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones y se ajustarán a las reglas fijadas en el fijadas en el artículo 60 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y además las siguientes:

1. Ámbito de actuación.

2. Determinaciones del Plan General, Plan Parcial o Plan Especial correspondiente para el ámbito de ordenación.

3. Calificación pormenorizada del suelo.

4. Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

5. Definición de alineaciones y rasantes.

6. Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

B. Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de completar y adaptar las alineaciones y rasantes definidas en el presente Plan General y redefinir trazados de vías ya previstas, esta figura habrá de definir:

1. Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

2. Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el Plan General.

3. Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

4. Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

C. 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:

1. 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 los que resulten de cesión gratuita al municipio.

2. La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General.

3. Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

4. 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.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 61 de la Ley 5/1999 de Aragón y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones de urbanización del Plan General en el Suelo Urbano, y de los Planes Parciales y Especiales en el Urbanizable.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y 97 de la Ley 5/1999, de Aragón, además de las siguientes:

1. Ámbito de actuación.

2. Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial o Especial correspondiente para el ámbito del proyecto.

3. Calificación pormenorizada del suelo.

4. Definición de alineaciones y rasantes.

5. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

6. 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.

7. Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

8. Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

III. GARANTÍAS.

En el caso de Sectores o Unidades de Ejecución 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% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.2.4).

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 141 del reglamento de Planeamiento y 61 de la Ley 5/1999 de Aragón, por remisión del 97.4, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.7 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas, conforme al artículo 98.1 de la Ley 5/1999, de Aragón.

I. 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:

1. Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.

2. 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.

3. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

II. TRAMITACIÓN.

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

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

III. FORMULACIÓN.

Conforme al artículo 98.2 de la Ley 5/1999, de Aragón.

3.5.8 PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

I. CONTENIDO.

El contenido de los Proyectos de Reparcelación se ajustará a lo previsto en el artículo 125 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón.

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

II. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al artículo 129 de la Ley Urbanística de Aragón.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.9 PROYECTOS DE COMPENSACIÓN.

Se entenderán por tales aquellos Proyectos de Reparcelación que, conforme al artículo 143 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, se redacten por las correspondientes Juntas de Compensación en desarrollo de una Unidad de Ejecución.

I. 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.

II. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Serán formulados 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.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.10 PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN.

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atendrán 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 sector o Unidad de Ejecución 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 1:5.000 sobre cartografía oficial del Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma.

3.5.11 PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

I. 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:

1. Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

2. Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

3. Planos de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

4. Plano sobre cartografía oficial del Ayuntamiento, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo No Urbanizable, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

5. 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.

II. 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 el artículo 3.4.3-I.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo enumerados en los artículos 166 y ss. de la Ley 5/1999 de

Aragón, y en el 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el presente Plan General, conforme al listado recogido en el presente artículo.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.

2. Segregación de fincas.

3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística sistemática.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.

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.

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.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

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

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

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

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

5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, referidas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo de 1976.

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

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

8. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A los efectos previstos en el Plan General, 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 secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

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

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

5. Colocación de postes de todo tipo.

6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

2. Construcción de puentes, andamios y similares.

3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

4. Acotamiento de fachadas.

5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción, si bien será preceptivo proyecto firmado por técnico competente.

6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas 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.

7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

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.

2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

3. Reparación de cubiertas y azoteas.

4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

5. Colocación de puertas y persianas en huecos de fachada ya existentes.

6. Colocación de rejas.

7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

9. Ejecución o modificación de huecos que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Otras obras.

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de superficie total.

3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

6. Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

7. Tendejones, cobertizos, masicos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a quince metros cuadrados (15 m^2).

V. LICENCIAS DE USO.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

A. LICENCIA DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS (art. 167 LEY 5/1999), entendiendo por tales las contempladas en el Anexo 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una licencia específica que se denominará Licencia de Actividad Clasificada. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos que supongan:

1. Primeros establecimientos.

2. Traslados de local.

3. Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.

4. Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.

5. Ampliaciones o reformas de locales.

B. LICENCIA DE APERTURA. (art. 168 LEY 5/1999)

Con carácter previo al inicio de una actividad comercial o industrial no clasificada, deberá obtenerse la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

C. LICENCIA DE OCUPACIÓN (art. 169 LEY 5/1999).

Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la Licencia de Actividad Clasificada ni la de Apertura.

D. LICENCIAS DE INSTALACIÓN (art. 170 LEY 5/1999).

Se requerirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

E. LICENCIAS PARA ACTIVIDADES SOMETIDAS A EVALUACIÓN PREVIA DE SU IMPACTO AMBIENTAL.

Deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

1. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y específicadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

2. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la

Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

F. LICENCIAS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES EN GRAN SUPERFICIE:

Conforme a lo previsto en la Ley 9/1989, de 5 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en Aragón, con las modificaciones de la Ley 13/1999, de 22 de diciembre.

3.6.2 EXCEPCIONES.

No están sujetos a licencia:

1. En suelo No Urbanizable, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2. Los actos amparados por orden de ejecución.

3. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.

3.6.3.1 Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 173 y ss.de la Ley 5/1999 de Aragón, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable.

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

3.6.3.2 Licencias de Actividades.

A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:

I. ACTIVIDADES NO CLASIFICADAS.

El procedimiento para la solicitud de la Licencia de Apertura procedente en estos casos, se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose 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.

II. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Se someterán al procedimiento detallado en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre)

III. ACTIVIDADES SUJETAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (RD 1131/88, de 30 de septiembre).

3.6.3.3 Resolución única.

En los supuestos en que se requiera licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, conforme a lo previsto en el artículo 171 de la Ley 5/1999, de Aragón.

3.6.4 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente, en soporte digital cuando lo requiera el Ayuntamiento y en los formatos que determine éste.

I. 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.

II. 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.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.7.2.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

A. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

B. Instancia de solicitud.

C. Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado a el presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

D. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).

E. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

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

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.

2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 3.7.2.

G. En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

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

1. Plano de situación de la obra.

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 esta Normativa Urbanística de lo proyectado.

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

4. Presupuesto real de la obra.

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

B. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en esta Normativa, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

3. 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:

a) 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.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

V. LICENCIAS DE USO.

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

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. 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.

2. 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 de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

3. La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad, que será otorgada por el propio ayuntamiento.

B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. 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 general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

2. 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.

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

a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

c) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre) para aquellas actividades clasificadas en su Anexo 1.

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

C. ACTIVIDADES CLASIFICADAS, entendiendo por tales las contempladas en el Anexo 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

1. Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad Clasificada.

2. La denegación o concesión de la licencia de actividad será competencia del Alcalde, si bien se someterá al procedimiento detallado en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre).

3. En concreto, el informe de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras adicionales.

4. La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el artículo 4º de la Instrucción para la aplicación del RAMINP (Orden de 15 de Marzo de 1963).

D. LICENCIA DE APERTURA: Con carácter previo al inicio de una actividad comercial o industrial no clasificada, deberá obtenerse la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

1. La documentación exigida para la concesión de la Licencia de Apertura será la suficiente para garantizar que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad.

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

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 Urbanística, 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, existen determinadas actuaciones sujetas a régimen de autorización especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, tal y cómo se indica en el Capítulo 11 de esta Normativa Urbanística.

D. 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.

E. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si 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.

I. CADUCIDAD.

A. Las licencias de obra mayor caducan al año de su otorgamiento y las de obra menor a los seis meses si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

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.

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

II. 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.

3.7 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

3.7.1 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 finalización del expediente de solicitud regulado por Ordenanza Municipal, y previo pago de la tasa correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de la 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.

3.7.2 ALINEACIÓN OFICIAL.

I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

A. 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.

B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima 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 concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

C. 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.

D. 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.

E. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

A. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.

B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

C. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.

2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial

en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4. Asímismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

3.7.3 REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.7.4 ORDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y 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 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.7.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.

La legislación urbanística 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, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 REGULACIÓN DE USOS

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos permitidos en los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del Capítulo 12 de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, o áreas urbanizables en el No Delimitado, con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas para cada sector que se incluyen en el capítulo capítulo 13.

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.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad, primera ocupación o cambio de actividad.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4.2 ASIGNACIÓN DE USOS.

Mediante la calificación del suelo, el planeamiento establece la asignación de usos e intensidades admitidas sobre las distintas piezas del territorio municipal. Dicha asignación se realiza con carácter global sobre los ámbitos cuya ordenación detallada se remite a alguna figura de desarrollo (Plan Parcial, Especial, PERI o Estudio de Detalle), mientras que se establece con carácter pormenorizado en aquellas zonas donde este planeamiento determina la ordenación detallada.

4.2.1 USO GLOBAL.

Por uso global se entiende el característico o dominante asignado por este Plan General a un ámbito de Suelo Urbano o Urbanizable, cuya ordenación detallada se remita a alguna figura de desarrollo. En este instrumento de desarrollo se podrán establecer parcelas con usos exclusivos distintos del global, distribuyendo las edificabilidades asignadas a cada uso.

4.2.2 USO PORMENORIZADO.

Por uso pormenorizado se entiende el uso o usos concretos que el planeamiento permite sobre las distintas parcelas del territorio que ordena con carácter detallado, distinguiendo para cada caso uso principal, uso complementario y uso prohibido.

I. USO PRINCIPAL.

Se entiende por uso principal la actividad dominante asignada a cada parcela por el planeamiento, conforme a la calificación del suelo establecida mediante la asignación de ordenanzas zonales.

II. USO COMPLEMENTARIO.

Se entiende por uso complementario aquel para el que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada zona de ordenanza, el planeamiento prevé la posibilidad de implantación en una parcela calificada con otro uso dominante, pudiendo coexistir con éste sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

No obstante, la regulación zonal podrá limitar la intensidad relativa de los usos complementarios respecto del uso principal, mediante la determinación de un porcentaje máximo de la edificabilidad total de la parcela.

III. 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 CLASIFICACIÓN DE USOS

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, el Plan General distingue los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hosteleria y hospedaje.
3. Uso aparcamiento.
4. Uso dotacional: Equipamientos públicos y privados.
5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de industria y almacenes.
7. Uso actividades extractivas.
8. Usos de espacios libres y zonas verdes.
9. Uso agrícola.
10. Uso ganadero.
11. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.4 USO RESIDENCIAL.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

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

I. **Categoría 1ª, Vivienda unifamiliar**: 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.

   Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

   A. La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

   B. El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.

   C. La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.

   D. En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

II. **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 cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

III. Categoría 3ª. Residencia Comunitaria: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m², y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticinco (25) m².

II. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que la totalidad de las piezas de la vivienda destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor y dormitorios) puedan disponer de ventanas al exterior de la edificación. La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m^2.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

Sólo se permiten viviendas exteriores, entendiéndose como tales las que tengan como mínimo un paramento de 4 metros de anchura de la sala de estar con hueco que dé frente a una calle, plaza, patio abierto a fachada o patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

A. Que el diámetro sea superior a 16 metros.

B. Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

III. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

A. 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 habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B. 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 y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

SUPERFICIE ÚTIL	HASTA 80 M^2	DE 81 M^2 A 150 M^2	151 M^2 O MÁS
POTENCIA MÍNIMA INSTALADA	3.000 w.	5.000 w.	8.000w

C. 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.

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

E. 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.

IV. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

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

A. Cocina: 6 m^2 si cuenta con lavadero y 4 m^2 si lo tiene aparte.

B. Salón-comedor: 16 m^2 en vivienda de menos de tres dormitorios y 20m^2 en vivienda de tres o más de tres dormitorios.

C. Si la cocina y el salón - comedor constituyen una sola pieza la superficie mínima del mismo será de 18 m^2.

D. Dormitorio: 6m^2 el individual, y 10m^2 los dobles de superficie útil, sin armarios.

E. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3m^2.

F. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m^2.

G. Aseo con ducha: 1,50 m^2.

H. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan anchos superiores a setenta (70) centímetros. En la entrada a la vivienda el ancho mínimo será de 1 m.

I. La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

En casos de rehabilitación para uso residencial de construcciones existentes con alturas libres inferiores a dos metros y medio (2,5 m.), se permitirá el mantenimiento de la altura libre existente, siempre que sea igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.).

V. OTRAS CONDICIONES.

A. 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.

B. Se prohibe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

C. Será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m^2 de local destinado a uso no residencial, dentro de la propia parcela donde se planteen las viviendas. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión, debiendo indicarse en el proyecto una localización alternativa para las plazas correspondientes al número de viviendas construido.

D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de dos (2) m^2 y altura libre no inferior a los dos (2) metros.

E. Tendederos: Se prohibe expresamente el tendido de ropa visible desde el espacio público, debiendo ocultarse con elementos constructivos.

Toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

I. **Oficinas:** Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

A. **Categoría 1ª:** Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

B. **Categoría 2ª:** Oficinas en edificio exclusivo.

II. **Comercio:** Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

A. **Categoría 1ª, Local comercial:** Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no

superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

B. **Categoría 2ª, Agrupación Comercial:** Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

C. **Categoría 3ª, Grandes superficies comerciales:** Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

D. **Categoría 4ª:** Venta esporádica en locales provisionales (mercadillos, ferias).

III. **Hostelería:** cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

A. **Categoría 1ª:** Sin espectáculo.

B. **Categoría 2ª.** Con espectáculo.

IV. **Hospedaje:** Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

A. **Categoría 1ª:** Pensiones, casas rurales y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.

B. **Categoría 2ª:** Hoteles y Hostales en edificio exclusivo.

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. USO DE OFICINAS.

A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m^2 y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.

B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

D. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m^2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,60 metros.

F. Se prohibe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Sin atención al público serán de 1 metro.

I. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

K. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina,

cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

II. USO COMERCIAL.

A. 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 100 m^2, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

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

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

D. 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).

E. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m^2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

F. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

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

H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos sesenta (260) centímetros en plantas sótano y semisótano.

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

J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

2. En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.

3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

K. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.

III. USO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial. En el caso de la categoría 2ª deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

Para el uso hotelero 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.

4.6 USO DE APARCAMIENTO.

4.6.1 DEFINICIÓN.

Se define como uso de aparcamiento el destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para la venta de autos.

4.6.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

A. Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.

B. Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

C. Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.

D. Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

4.6.3 CONDICIONES PARTICULARES.

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m^2 por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m^2 por vehículo.

II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de seis (6) metros libres de recorrido. Las vías de reparto tendrán un ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados interiores a la parcela, ya sea en el espacio libre de parcela o en edificio, bajo rasante o sobre rasante.

IV. ALTURA.

La altura libre mínima será superior a 2,30 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose cuelgas de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,10 metros.

V. ACCESOS.

A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de

más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas.

B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.

D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos. Quedan exceptuados del cumplimiento de esta condición los garajes de viviendas unifamiliares.

E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.

F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

VI. VENTILACIÓN.

A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m.), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de emisión admisibles en lugares habitados próximos.

B. Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

C. Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un (1) metro la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince (15) metros de cualquier

hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.

D. Deberá instalarse detección de CO. en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los doscientos (200) m2., debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada doscientos (200) m2. o fracción.

E. Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

F. La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.

G. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

H. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

VII. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

VIII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los dos mil (2.000) m2. Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de dos mil (2.000) m2. Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

IX. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 30 metros cuadrados por plaza.

X. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m^2 o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos (500) metros cuadrados para trapos y otra para arena.

XI. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

A. Superficie útil mínima: 14 m^2

B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.

C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 metros.

D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,70 x 3,50 metros.

E. Pendiente máxima de rampa: 6%.

F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

XIII. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

A. Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provista de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.

B. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.

C. Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

4.7.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

4.7.2.1 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

4.7.2.2 Clasificación.

A efectos de la presente Normativa se establece:

A. Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.

B. Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.

C. Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.

D. Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

4.7.3 USO EDUCATIVO.

4.7.3.1 Definición.

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

4.7.3.2 Clasificación.

A efectos de las presente Normativa se establece:

A. Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.

B. Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.

C. Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.

D. Categoría 4ª: Guarderías infantiles.

E. Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

4.7.4 USO SANITARIO.

4.7.4.1 Definición.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

4.7.4.2 Clasificación.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

A. Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m2, sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.

B. Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.

C. Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

4.7.5 USO ASISTENCIAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

4.7.5.1 Clasificación.

A. Categoría 1ª: Sin residencia.

B. Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.

C. Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

4.7.6 USO RELIGIOSO.

4.7.6.1 Definición.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

4.7.6.2 Clasificación.

A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

A. Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.

B. Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

4.7.7 USO DEPORTIVO.

4.7.7.1 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

4.7.7.2 Clasificación.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

A. Categoría 1ª: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores:

- Al aire libre.
- En edificio cubierto.

B. Categoría 2ª: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

- Al aire libre.
- En edificio cubierto.

4.7.8 USO ADMINISTRATIVO.

4.7.8.1 Definición.

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

4.7.8.2 Categorías.

A. Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.

B. Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

4.7.9 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

4.7.10 CONDICIONES PARTICULARES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm. para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm.

II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Subsidiarias se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

IV. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D.2816, 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.

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

1) Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.

2) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m. para la Categoría 1ª y de 1,30 metros para la Categoría 2ª.

3) Para todas las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.

4) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

5) Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m2.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

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 Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

A. 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).

B. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

C. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

D. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

4.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.8.1 DEFINICIÓN

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

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las instalaciones que acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras, se regularán por la normativa sectorial 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 suministradoras.

4.9 USO INDUSTRIAL.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

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, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una 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.

D. Categoría 4ª. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

C. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

CATEGORIA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACION				
		SUELO URBANO Y URBANIZABLE				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL			POLIGONO INDUSTRIAL	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.
A: m^2 construidos máximos.
B: Kw./m^2. Densidad de potencia máxima instalada.
C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).
(*) con las limitaciones de supeficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en SNU.

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

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

- En la potencia no se computará la necesaria 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 o peligrosidad.

F. 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.

G. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3).

H. 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 o razón industrial.

I La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

2. 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.

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

J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m^2 y un volumen de veinte (20) m^3 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.

K. 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) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m^2.

L. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

M. 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.

4.10 USO ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a las actividades mineras en general y, en especial, las de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, granito, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas; así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos o vertientes montañosas. Asímismo corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades.

Dentro de las actividades extractivas se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1ª. Instalaciones de extracción de áridos y Canteras a cielo abierto para la obtención de arena, pizarra o piedra para la construcción o las obras públicas.

B. Categoría 2ª. Actividades mineras, excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

C. Categoría 3ª. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES.

I. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Estas instalaciones cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/73 de 21 de Julio y modificación de la misma por Ley 54/80 de 5 de Noviembre y demás legislación que les afecte, en relación con los recursos de las secciones C) y D) de las citadas leyes relativos respectivamente, a yacimientos minerales y recursos geológicos en general; y a carbones, minerales radiactivos, recursos geotérmico, rocas bituminosas, y cualquier otro yacimiento mineral o recurso geológicos que el Gobierno acuerde incluir en esta sección a propuesta del Ministerio de Industria y Energía, previo informe del Instituto Geológico y Minero de España.

En particular habrán de tenerse en consideración los RD 2994/82 y 1116/84, así como las órdenes de desarrollo de los mismos, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

Asímismo, entre este tipo de actividades caben contemplarse los aprovechamientos de recursos de la sección B) de la Ley de Minas, relativos a aguas minerales, termales, las estructuras subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones reguladas por la citada Ley.

Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas 22/73 de 21 de Julio, se entienden, sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, por lo que procede el establecimiento de su regulación a nivel municipal en la presente Normativa Urbanística.

Para las actividades extractivas con transformación, y dado su doble carácter de actividad extractiva e industria, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a la actividad extractiva y la correspondiente a la categoría 4ª del Uso Industrial definido en el presente capítulo.

II. NORMATIVA MUNICIPAL.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación y normativa sectorial aplicable, mencionada en el epígrafe anterior, las actividades extractivas estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

A. LIMITACIONES EN RELACIÓN CON EL AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

1. Se respetarán los niveles máximos de inmisión y emisión previstos en la Ley 38/72, de 22 de Diciembre BOE 26 de Diciembre, nº 309 y Decreto 833/75, de 6 de Febrero, de Protección del ambiente atmosférico.

2. Se adoptarán las medidas que se prevén en dicha legislación si todo o parte del Término Municipal se declarase zona de atmósfera contaminada.

3. Se evitará el transporte de productos extraídos o transformados por las zonas urbanas, o, en su caso, se efectuará dicho transporte en cajas o recipientes estancos que eviten la caída a la vía pública del producto, en forma líquida, polvo o sólida, debiendo estar la carga tapada con lonas o materiales que eviten la caída de mercancía o la salida de polvo durante el transporte. En todo caso se garantizará al máximo el no desprendimiento de: polvo en suspensión que afecte a la atmósfera; escombreras que arden (humo, sulfúrico, óxidos de azufre); ni que se decante en las fachadas de los edificios o lugares públicos; evitando también la producción de ruidos que perturben las horas habituales de descanso de la población. En épocas secas podrá exigirse el baldeo o riego de las vías públicas por las que se transporten materiales extraídos.

4. La extracción, transporte o transformación del producto extraído no podrá liberar polvo, materiales no aprovechables o partículas en suspensión que perjudiquen la cubierta vegetal en general, las zonas de cultivo o forestales en particular.

5. La acumulación de materiales no aprovechables, escombreras o estériles se realizará de forma tal que:

   a) Por su situación, orientación de vientos dominantes o excesiva permanencia, no arrastre polvo a las zonas urbanas, cultivadas o forestales.

   b) Por su visibilidad no destruya o perjudique la belleza paisajística del entorno, los lugares o edificios de valor histórico, artístico, monumental o pintoresco.

6. Se procurará en lo posible que los accesos a los lugares de explotación, desde las vías públicas, sean independientes de los caminos o vías rurales, y se trazarán lo más alejados posible de las zonas urbanas.

B. LIMITACIONES EN RELACIÓN CON LOS CURSOS DE AGUA.

1. Se evitará el arrastre de limos a los cauces fluviales o cursos de agua en general.

2. Existirán, en todo caso, zanjas de decantación para la prevención de aguas de escorrentía dentro de la explotación, de forma que sedimenten o decanten los vertidos antes de pasar al lecho natural del río o arroyo.

3. El sistema de carga de la mercancía para el transporte por las vías públicas evitará que los vehículos salgan con lodos o restos de materiales adheridos a la carrocería, y sobre todo, en las ruedas, a cuyo efecto se limpiarán en la forma en que técnicamente resulte apropiada.

4. Si existieren manantiales, arroyos o cursos de agua que resultaren cortados o interrumpidos por la explotación, serán captados o canalizados a puntos donde sea posible su aprovechamiento.

5. En todo caso se tomarán las medidas precisas para evitar el daño a la riqueza piscícola, a la fauna en general y a la agricultura.

C. LIMITACIONES EN RELACIÓN AL SISTEMA DE EXPLOTACIÓN.

Con independencia de lo que resulte del Plan de Labores que apruebe la autoridad competente, en el sistema de explotación se intentará evitar todo tipo de molestia significativa a las personas que habiten en las inmediaciones, especialmente cuidando los siguientes aspectos:

1. El horario de la explotación no coincidirá con horas de descanso nocturno de la población, incluyendo dentro de este concepto de explotación los transporte por las vías urbanas.

2. Los explosivos que se utilicen en la zona de explotación, además de observar las prescripciones técnicas y legales pertinentes y el horario adecuado, serán controladas en todos sus efectos negativos a los bienes y a las personas, evitando al máximo la producción de ruidos, vibraciones y salidas de materiales fuera de la zona de explotación.

D. LIMITACIONES EN RELACIÓN CON LA RESTAURACIÓN.

Se procurará que la restauración en las zonas de explotación devuelva al entorno las condiciones similares a las anteriores al inicio de la actividad, y, en concreto, se cumplirán las siguientes prescripciones:

1. La configuración orográfica de las zonas al terminar la explotación habrá de trazarse de forma que no rompa la armonía del paisaje del entorno, evitando huecos significativos o roturas bruscas de la silueta orográfica, situando entre los planos pendientes sistemas de acceso rodado que permita la explotación agraria posterior.

2. Se evitarán en lo posible pendientes superiores al 20% para permitir la utilización agraria o forestal de las superficies restauradas.

3. La restauración vegetal procurará, en lo posible, acomodarse a la del entorno, utilizando especies autóctonas o, en su caso, las que permitan el mejor aprovechamiento agrícola, forestal o ganadero.

4. Las plantaciones y siembras se realizarán, especialmente en los planos de fuertes pendientes, con técnicas y especies apropiadas que impidan la erosión y la desertización de las zonas restauradas.

5. La restauración se según el ritmo marcado en el Plan aprobado por las Administraciones competentes y, en todo caso, quedará terminada en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha en que termine la explotación.

E. LIMITACIONES POR RAZÓN DE LA DISTANCIA A NÚCLEOS URBANOS.

La distancia mínima del lugar de la explotación a los núcleos urbanos será:

a) Categoría 1ª: 500 metros.

b) Categorías 2ª y 3ª: 2.000 metros.

F. LIMITACIONES POR RAZÓN DE LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

Tan sólo se permitirán estas actividades extractivas en el Suelo No Urbanizable Común con tolerancia de Actividad Minera, clasificado así en su caso por el planeamiento y delimitado en el plano de ordenación del Término Municipal.

G. OTRAS LIMITACIONES.

1. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

2. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

3. No serán permitidas las explotaciones a cielo abierto en aquellas áreas de monte en las que en la actualidad existan masas forestales o matas de roble.

III. COMPETENCIAS.

A. Esta regulación en el Planeamiento Municipal se introduce utilizando la potestad que a tal efecto se reconoce a los Ayuntamientos en el Art. 4.1, 5-B-b y 81-1a, y demás concordantes de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las

Bases de Régimen Local (LB), así como los Art. 55 y 56 del RDL 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

B. A través de ella se ejercita la competencia que la citada Ley de Bases atribuye a los Ayuntamientos para la protección del medio ambiente, en el Art. 25-1-f, así como la especificada en la legislación urbanística vigente (Arts. 1, 2, 33 y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

C. Esta competencia se ejerce sin perjuicio de la que en la materia corresponde al Estado y a las Comunidades Autónomas y que la legislación les asigna según la distribución constitucional de competencias (Arts. 149-1-23ª y 148-1-9ª de la Constitución), incluso las previstas en la Ley de Impacto Ambiental aprobada por RDL 1302/86, de 28 de Junio.

IV. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento para otorgar las licencias municipales para las actividades objeto de esta Ordenanza será el siguiente:

A. Instancia solicitando la licencia para la actividad de que se trate en la que, entre otros extremos, constarán los siguientes:

B. Identificación de la persona firmante.

C. Persona o empresa en nombre de la que se actúa y expresión del poder utilizado en su caso.

D. Domicilio y teléfono.

E. Actividad para la que se solicita licencia, emplazamiento y demás circunstancias que permitan la localización y actividades a desarrollar.

F. Proyecto técnico, suscrito por profesional competente, en el que se detallen las características de la actividad, su posible repercusión en el medio ambiente, sistemas correctores que se proponga utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad. Este proyecto será el mismo que como Plan de Restauración se presente ante las autoridades mineras, siempre y cuando recoja las especificaciones a que se refieren el apartado 4.4.7.1, del cumplimiento de las limitaciones establecidas.

G. Se unirán a la instancia y el Proyecto los documentos acreditativos de la obtención, o, en su caso, el estado de tramitación, de las licencias o autorizaciones de los organismos oficiales que deban otorgarlos, tales como concesión minera, plan de explotación y restauración, propiedad o autorización para ocupar el terreno y, en su caso, las correspondientes si se trata

de montes de utilidad pública, Organismos de Cuenca si afecta a cursos de agua, etc.

4.11 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Espacios libres, que corresponden a las áreas libres con acondicionamiento vegetal o sin él, destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

- **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso permanente o no permanente, y que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

- **Categoría 4ª**: Acampadas de turismo.

4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES

I. CATEGORÍAS 1ª Y 2ª.

A. Se remite a la ficha correspondiente del capítulo 12 de las Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

B. 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.)

C. 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.

II. CATEGORÍA 3ª.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

En correspondencia con esta afección, se han calificado expresamente como espacio libre (zona de protección) los terrenos afectados por estos cauces, quedando sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

III. CATEGORÍA 4ª.

A. El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

B. La capacidad de acogida estará comprendida entre 200 y 500 campistas, con independencia de que sean en tienda o en caravana.

C. La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m^2 a 15.000 m^2 para los intervalos de capacidad antes descritos, equivalentes a 30 m^2 brutos por acampados y 17 m^2 útiles.

D. Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.

E. Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo Rústico en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en

los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.

F. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el apartado 3.

G. La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.

H. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.

I. Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.

J. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

K. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro personas acampadas.

L. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

M. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

N. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.

O. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

P. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

Q. Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

R. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

S. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

T. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.

U. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.

V. Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

W. Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

4.12 USO AGRÍCOLA.

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

4.12.1.1 Clasificación.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- **Categoría 1ª.** Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
- **Categoría 2ª.** Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.
- **Categoría 3ª.** Secado de productos agrícolas por medios artificiales.
- **Categoría 4ª.** Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
- **Categoría 5ª.** Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado.

4.12.1.2 Condiciones.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y

curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales sitos en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

La parte construida en los viveros e invernaderos 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 de cada categoría del Suelo no Urbanizable.

4.13 USO GANADERO.

4.13.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen tres categorías:

A. Categoría 1ª: Explotación doméstica.

B. Categoría 2ª: Pequeña explotación.

C. Categoría 3ª. Explotación productiva o industrial.

Conforme al anexo 1 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas aprobadas según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 147 de 22 de diciembre de 1997), la distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CAT. 1ª Nº máximo de cabezas	CAT. 2ª Nº máximo de cabezas	CAT. 3ª Nº cabezas superior a
OVINO-CAPRINO	4	300	300
VACUNO			
• Vacas	2	20	20
• Mixtas (Vacas + terneros)	3	40	40
• Terneros	2	30	30
PORCINO			
• Cebo	3	100	100
• Ciclo cerrado	-	20 reprod.	20 reprod.
• Producción lechones	-	40 reprod.	40 reprod.
AVES			
• Puesta	30	200	200
• Carne	30	2.000	2.000
CONEJOS			
• Reproductoras	10	40	40
EQUIDOS	2	10	10
COLMENAS	-	50	50
PERROS: Hembras de cría	2	5	5
ANIMALES PELETERÍA	-	50	50
OTRAS ESPECIES	2	20	20

4.13.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.13.2.1 Distancias Mínimas de Instalaciones Ganaderas a núcleos urbanos.

Conforme al anexo 3 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas aprobadas según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 147 de 22 de diciembre de 1997), las distancias mínimas a núcleos urbanos de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial), serán las recogidas en la siguiente tabla.

Siguiendo el criterio de la mencionada directriz, en ella se diferencia el régimen aplicable en el entorno del núcleo de Calamocha (+ de 2.000 habitantes) y en el resto de núcleos del municipio (- de 2.000 habitantes).

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros		CATEGORÍA 3ª Distancia en metros	
	CALAMOCHA	RESTO DE NÚCLEOS	CALAMOCHA	RESTO DE NÚCLEOS
OVINO-CAPRINO	1.000	100	1.000	200
VACUNO	1.000	200	1.000	300
EQUINOS	1.000	200	1.000	300
PORCINO	1.000	250	1.000	400
AVES	1.000	125	1.000	250
CONEJOS	1.000	100	1.000	200
A. PELETERÍA	1.000	100	1.000	200
COLMENAS	1.000	1.000	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	1.000	200	1.000	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el art. 17 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas aprobadas según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 147 de 22 de diciembre de 1997).

Las instalaciones existentes, que cuenten con todas las autorizaciones preceptivas no quedarán fuera de ordenación si no cumplen las distancias mínimas a núcleos urbanos por ampliación de los mismos.

4.13.2.2 Distancias mínimas entre explotaciones.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las establecidas en el Anexo 6 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas aprobadas según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 147 de 22 de diciembre de 1997); a saber:

I. Entre explotaciones industriales cunícolas, porcinas y avícolas de distinta especie: 100 m.

II. Entre explotaciones de la misma especie:

A. De ganado porcino: 500 m.

B. De ganado cunícola: 300 m.

C. De ganado avícola: 500 m.

D. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 100 m.

4.13.2.3 Condiciones Higiénico-Sanitarias.

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, además de las condiciones contenidas en el artículo 17 de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas aprobadas según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 147 de 22 de diciembre de 1997).

4.13.2.4 Normas de Tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en los artículos 4 al 10, ambos inclusive, de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas aprobadas según el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA nº 147 de 22 de diciembre de 1997).

4.14 ACTIVIDADES ESPECIALES.

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

I. 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 próximos a los núcleos existentes.

II. 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.

III. 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, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

IV. CEMENTERIOS 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.

4.14.1 NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.)

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

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.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Subsidiarias para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el suelo urbano tales condiciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento, tienen carácter de Ordenanzas.

2. En el Suelo Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

3. En el Suelo No Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Reglamento de Planeamiento, carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

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

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

I. Condiciones de parcela.

II. Condiciones de posición de la edificación.

III. Condiciones de ocupación de parcela.

IV. Condiciones de aprovechamiento.

V. Condiciones de volumen.

VI. Condiciones estéticas generales.

VII. Condiciones de higiene.

VIII. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2 CONDICIONES DE PARCELA.

5.2.1 PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

5.2.2 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.2.3 PAREDES LINDERA Y CONTIGUA.

Se entiende por pared lindera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Las paredes linderas o contiguas cuya cara exterior quede al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre parcelas colindantes, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil (artículos 571 y siguientes) y demás normativas de aplicación.

5.2.4 FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5.2.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión mínima admisible en parcelaciones y reparcelaciones.

5.2.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.2.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En el Suelo Urbano No Consolidado donde el presente Plan General no prevea la ordenación detallada, las alineaciones se determinarán mediante Estudio de Detalle.

En el Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el artículo 3.7.2 de la presente normativa.

5.2.8 RASANTE OFICIAL.

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

En Suelo Urbano con ordenación detallada, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente o la que en su momento se establezca mediante estudio de detalle.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

5.2.9 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

5.2.10 PARCELA MÍNIMA.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie permitida, a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, prohibiéndose expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Se recomienda la introducción de la constancia de la condición de indivisibilidad, de forma individualizada para aquella parcelas que alcancen esta condición, en la inscripción relativa al Registro de la Propiedad, siguiendo al efecto el procedimiento que establece el artículo 81 del Real Decreto 1093/97, para lo que bastará la simple comunicación del ayuntamiento al Registro de la

Propiedad cuando la indivisibilidad resulte del mismo contenido del planeamiento, o con ocasión de:

1. El otorgamiento de una licencia de edificación, cuando con la misma se agote la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca.

2. El otorgamiento de una licencia de parcelación, cuando se generen parcelas resultantes con dimensiones que determinen su condición de indivisible.

5.2.11 PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por el Plan General, y es susceptible de ser edificada una vez efectuadas las cesiones correspondientes.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

II. Deberán cumplir las condiciones de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

III. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela edificable (frente y/o dimensiones) correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

   A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

   B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

   En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

IV. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de

ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.2.12 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada Zona de Ordenanza.

5.2.13 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.7 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.8 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.6 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución del Plan General. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

5.2.14 FONDO DE PARCELA

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero 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 o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.15 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, medida en el punto más desfavorable.

5.2.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio publico delimitado por las alineaciones oficiales.

5.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.3.1 EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

5.3.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

5.3.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

5.3.4 LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5.3.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.3.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

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

5.3.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.3.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

5.3.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Pistas y elementos deportivos descubiertos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos descubiertos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.11 AREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Area 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 zona de ordenanza (retranqueos, fondos edificables, etc.).

5.3.12 CHAFLANES.

En el Núcleo de Calamocha, los encuentros entre alineaciones en las esquinas de las calles, se resolverán mediante acuerdos de arco de círculo tangentes a las alineaciones concurrentes, según las características que se detallan a continuación:

tangentes a las alineaciones concurrentes, según las características que se detallan a continuación:

TRAZADO DEL CHAFLÁN		
CALLES	**ENCUENTRO CON LA CALLE**	**RADIO DE LA CURVA CIRCULAR**
Ancho < 6 m	De ancho < 6 m	>= 3 m
	De ancho >= 6 m	>= 4 m
Ancho >= 6 m	De ancho < 6 m	>= 4 m
	De ancho >= 6 m	>= 5 m

La superficie definida por la nueva alineación curva y las alineaciones rectas de vial será en todo caso de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupada por la construcción bajo rasante.

Esta solución de acuerdo circular podrá ser sustituida por un chaflán rectilíneo coincidente con la cuerda del arco de círculo, uniendo los puntos de tangencia extremos de dicho arco.

El trazado de estos chaflanes rectos se ajustará, además, a las siguientes reglas:

1. El chaflán se trazará como un único segmento contínuo entre sus puntos extremos, sin quiebros ni irregularidades.

2. En los casos en que el bordillo en el cruce de las calles forme una curva, el chaflán no podrá reducir en ningún punto el ancho de las aceras, debiendo ampliarse la curva del chaflán.

5.3.13 TIPOS EDIFICATORIOS

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios asdmisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1 ,son los siguientes:

I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

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

III. EDIFICACIÓN AISLADA O EXENTA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

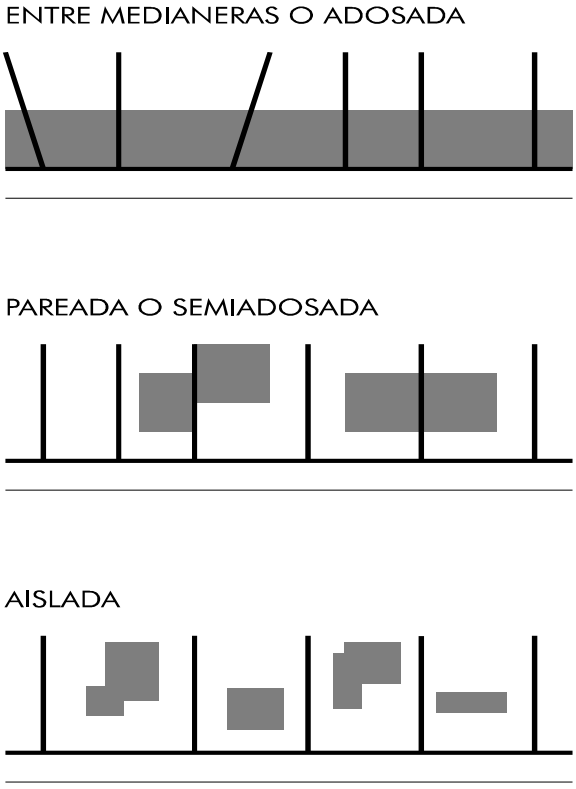


Figura 1. Tipos edificatorios.

5.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.4.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero - aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.4.2 SUPERFICIE OCUPADA DE PARCELA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.4.3 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

5.4.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

5.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

- Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
- Superficie Máxima Construible, definida en m^2 totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
- Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan General (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.5.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

5.5.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.5.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Subsidiarias.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será 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, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

I. No computarán como superficie edificable:

   A. Los sótanos y semisótanos.

   B. Las entreplantas.

   C. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.

   D. Los soportales y pasajes.

   E. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.6.11.

II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

   A. Balcones y miradores; no computan.

B. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.

C. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

D. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

E. Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computara en el calculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.6.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.6.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de ultima planta.

5.6.4 PLANO DE RASANTE

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5.6.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo No Urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, 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, con las precisiones que siguen:

A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) 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.

IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 3).

- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h´), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 3.

- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.6.7.

- En todos los casos, con independencia de la zona de ordenanza, la altura máxima h' de la edificación secundaria y de la edificación en planta baja que ocupe el espacio de parcela situado más allá del fondo edificable, será de una planta y cuatro metros y medio (4,5 m.) medidos conforme al esquema de la figura 2.

  La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

VI.

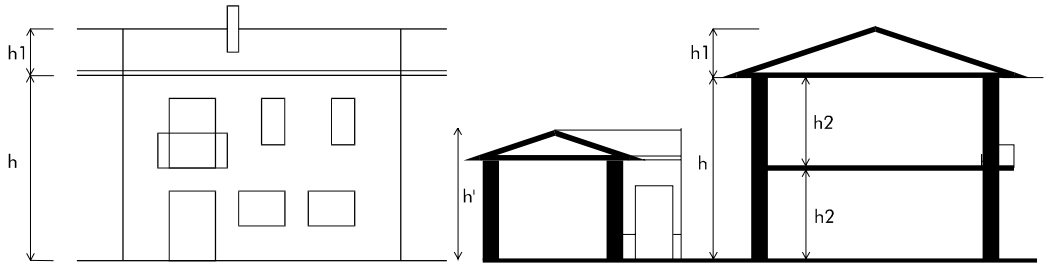


Figura 2. Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h´)

Altura máxima de cumbrera (h_1).

Altura libre de planta (h_2)

5.6.6 ALTURA MÍNIMA.

Con carácter general, para las zonas de ordenanza cuya altura máxima edificable se fije en un número determinado de plantas, se establece una altura mínima de edificación igual a la establecida en las fichas correspondientes a cada zona de ordenanza o, en ausencia de esta limitación, una planta menos que las permitidas.

5.6.7 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

5.6.8 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de un (1) metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara inferior del forjado del techo a igual o mayor diferencia de cota de un (1) m. sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros

5.6.9 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

I. Plantas tipo:

A. En ordenanzas residenciales:

1. Mínimo 250 cm, con las excepciones del art. 4.4.2-IV-I.

2. Máximo 300 cm.

B. En ordenanzas industriales:

1. Mínimo 300 cm.

2. Máximo 400 cm.

II. Plantas bajas:

A. Ordenanzas de casco:

1. Mínimo 250 cm.

2. Máximo 450 cm.

B. Ordenanza residencial colectiva:

1. Mínimo:
   - ❖ En uso residencial: 250 cm.
   - ❖ Otros Usos: 300 cm.
2. Máximo 450 cm.

C. Ordenanza residencial unifamiliar:

1. Mínimo 250 cm.
2. Máximo 280 cm.

D. Ordenanzas industriales:

1. Mínimo 400 cm.
2. Máximo: La altura máxima de la ordenanza.

III. Planta semisótano:

1. Mínimo 250 cm.
2. Máximo: No se define.

IV. Planta sótano:

1. Mínimo 220 cm.
2. Máximo: no se define.

V. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.6.10 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

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 inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30º) sexagesimales.
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura

suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

- Los aleros volados sobre fachada tendrán un vuelo mínimo de cincuenta (50) centímetros y máximo de ciento diez (110) centímetros.

- El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

- Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo, alteración volumétrica o solución de mansarda, con la excepción de las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.

- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, preferentemente de coloración roja, admitiéndose así mismo la teja de hormigón de color rojo. Excepcionalmente, en los usos industriales y dotacionales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

- Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

- Para las cubiertas mixtas la zona plana no podrá tener un impacto visual en la percepción del edificio desde el viario público. En la zona del casco histórico sólo podrán realizarse terrazas en cubierta plana hacia el patio posterior, nunca en el faldón delantero. En cualquier caso el faldón deberá ser continuo.

- Las separaciones mínimas al alero, cumbrera y laterales serán de 1 metro.

- La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

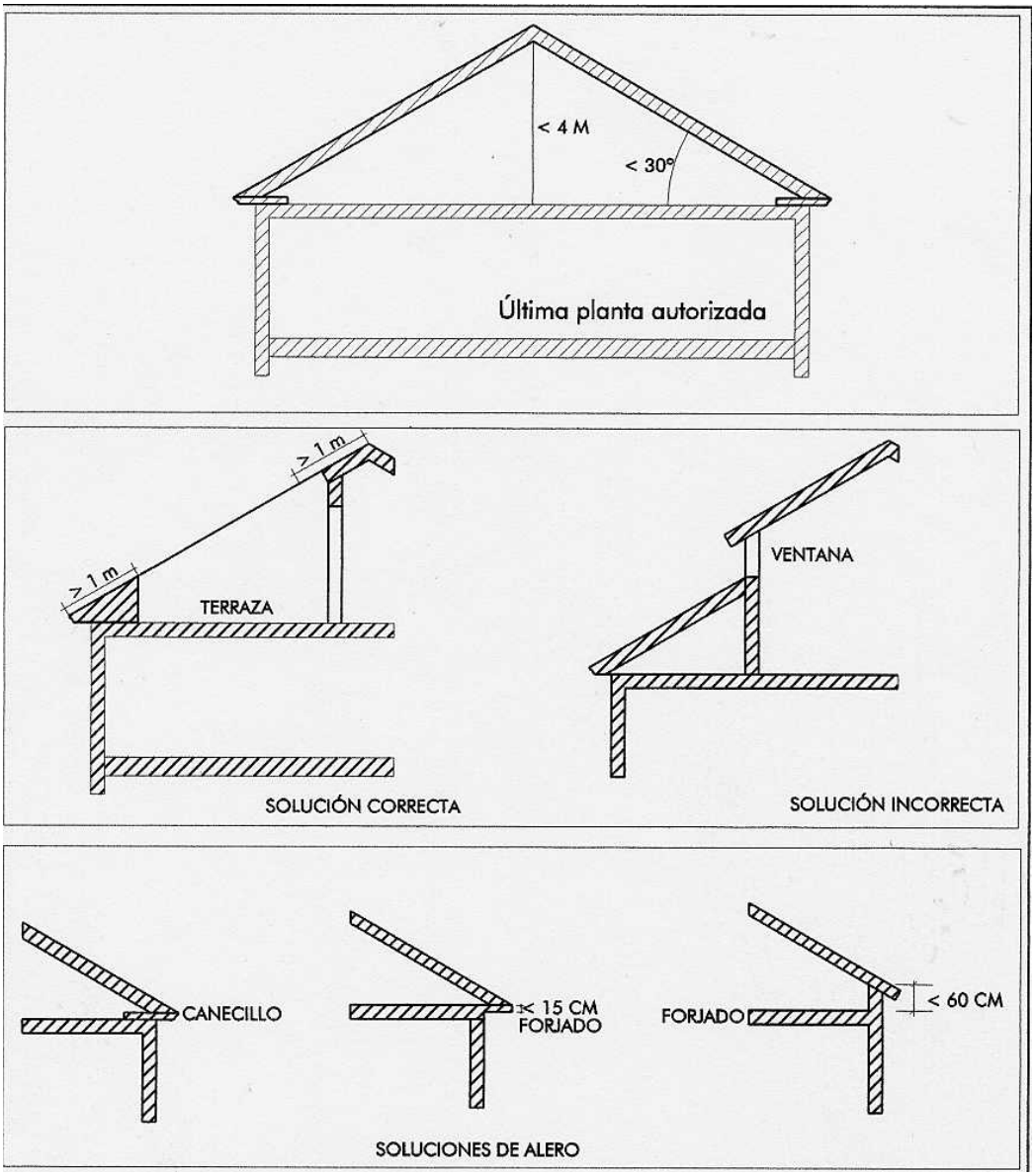


Figura 3 Cubiertas. Características formales y dimensionales

5.6.11 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m^2ºC (0,6 w./m^2 ºC).

- Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto mas desfavorable.

- Para usos de almacén e instalaciones se permitirá el acceso desde la zona común del edificio.

5.6.12 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) definido por la

horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética integrada en el entorno urbano.

D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

5.6.13 BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.

- El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.

- La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).

- La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

- Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.

- La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal.

5.6.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja.
- En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros y menor de ocho (8) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
- En calles de ancho mayor o igual de ocho (8) metros y menor de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
- En calles de ancho mayor o igual de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.
- La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.
- Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio.

5.6.15 MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros. Se prohiben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

5.6.16 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de cuatro (4) metros, no se permiten balcones.
- En calles de ancho mayor de cuatro (4) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- La dimensión longitudinal de los balcones no superará en ningún caso el sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohiben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

5.6.17 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No tengan una profundidad superior a dos (2) metros, medidos desde el plano de fachada.
- Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a cien (100) cm.
- En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza vuele un máximo de un (1) metro desde la alineación.
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.
- La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohiben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.

5.6.18 ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros de cubierta volados sobre fachada tendrán un vuelo mínimo de cincuenta (50) centímetros y máximo de ciento diez (110) centímetros.

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

5.6.19 PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Los pasajes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

A. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).

B. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.).

C. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje, se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.

D. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.

E. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohibe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.7.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial

calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

5.7.2 FACHADAS.

I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

II. MATERIALES.

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

A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente de tonos claros, o colores tradicionales del lugar.

B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en tonos claros u otros colores tradicionales del lugar..

C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohibe, 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.

D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

E. Barro, en forma de adobe o tapial, o calicastrado.

F. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (tipo gres rústico, no vitrificado o esmaltado), etc. hasta una altura no superior a la de la planta baja.

III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros y en blanco. En los cascos antiguos se prohiben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

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 u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohiben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

V. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.7.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Se prohiben las marquesinas en las zonas de interés ambiental.

En el resto sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro y medio (1,5 m.), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos

(2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm. del bordillo de calzada.

V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada.

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 debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

5.7.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de un (1) m. 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 diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

IV. Los elementos de cierre diáfanos 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.

V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

VI. Se prohibe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.8 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.8.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.8.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.

2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

5.8.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate

de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

5.8.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

5.8.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

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

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en esta normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

5.8.6 PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de Mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de Mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de Mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de Febrero de 1981.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

1. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

   A. En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,3H y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m^2 para la superficie.

   B. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de 0,2H de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

   C. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámeto de 9 m^2 para la superficie.

   D. Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distnacias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá con criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

2. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor,

depósitos de agua, y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo 5.6.12 de la presente normativa.

3. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

4. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

   A. La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

   B. La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

   C. Estos patios podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres metos y medio (3,5 m.) de altura máxima, uniendo los distintos paramentos de fachada de la edificación.

   D. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

5. Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

   A. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También 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.

   B. Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.

   C. Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

5.9 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

5.9.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

I. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de la 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 0,50 m. 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 aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

II. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

III. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 de las presentes Normas Urbanísticas.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

5.9.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

5.9.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

I. DOTACIÓN MÍNIMA.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de

acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, conforme a los siguientes valores:

SUPERFICIE ÚTIL	HASTA 80 M^2	DE 81 M^2 A 150 M^2	151 M^2 O MÁS
POTENCIA MÍNIMA INSTALADA	3.000 w.	5.000 w.	8.000w

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeto a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

II. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

III. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

5.9.5 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

I. AGUAS RESIDUALES

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables.

La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizara a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

II. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

5.9.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

I. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oir con normalidad; conforme a la Ley

A. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

II. ASCENSORES.

A. En edificios residenciales colectivos de uso privado y de nueva construcción, será obligatoria la instalación de ascensor en los siguientes casos:

1. Que el edificio tenga cuatro (4) o más plantas sobre rasante, incluida la baja (Baja+3).

2. Que el edificio tenga dos o más plantas por debajo de la rasante, pudiendo el aparato elevador estar dedicado únicamente al servicio de estas plantas de sótano.

3. Se exceptúan de esta obligación las edificaciones unifamiliares y los edificios que por su destino tal condición sea manifiestamente innecesaria.

B. El ascensor deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

1. Disponer de un itinerario practicable que una las dependencias o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, así como con las edificaciones o servicios próximos de uso comunitario.

2. La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

C. Será obligatoria la instalación de un ascensor por cada 24 viviendas o fracción.

D. Los locales destinados a la hostelería y que expendan comidas y bebidas al público deberán contar con instalación de montaplatos cuando estén fraccionados en varias plantas.

E. En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

III. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley

A. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

IV. ESCALERAS.

A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1. Ciento cuarenta (140) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

2. Ciento diez (110) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

3. Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos.; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m² de superficie con cincuenta (50) cm. de anchura mínima.

D. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas:

1. Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

V. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

5.9.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente Plan General.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el apartado 4.6 de la presente normativa.

5.9.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía sátelite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio publico o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de Energía Eléctrica.
4. Red de alumbrado público.
5. Red e hidrantes.

Complementariamente las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía y de gas deberán cumplir la normativa de las Compañías Suministradoras en cuanto a dimensionado, diseño y materiales.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1 Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las

características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) entramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de trafico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

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 absorbederos.

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

I. Calidad de aspecto e integración ambiental.

II. Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

III. Reducido coste de mantenimiento.

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 espacios 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 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará 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 10 cm..

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

6.2.1.2 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.

6.2.1.3 Calles con separación de tránsito.

Las aceras tendrán 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 0,14 m., 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 un metro y cincuenta centímetros (1,5 m.), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho igual o superior a esta dimensión mínima 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:

A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlistonado, baldosa hidráulica, etc.

B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, 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.

6.2.1.4 Accesibilidad.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en

- Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

6.2.1.5 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 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 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.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

6.2.1.6 Firmes.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

6.2.1.7 Red de Drenaje.

La pavimentación de viales y espacios públicos irá acompañada de la ejecución de la correspondiente red de drenaje que recoja el agua de escorrentía de las superficies pavimentadas.

Dicha red recogerá las aguas mediante imbornales, sumideros, rejillas lineales, etc., y mediante tubo enterrado las dirigirá a la red de saneamiento.

Siempre que se garantice la no contaminación con aguas negras procedentes de otros desagües, las aguas de escorrentía podrán dirigirse a puntos de vertido directo a través de una red separativa independiente del saneamiento de aguas residuales.

6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.2.2.1 Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

6.2.2.2 Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

6.2.2.3 Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano

que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas 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.

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte (520) centímetros para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.b)

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1

SEGUNDA CANALIZACION DE SERVIICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2

TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

I. CAPTACIÓN

A. 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 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

B. 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.

C. 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.

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

II. ACUMULACIÓN

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

B. 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 13 m^3., en condiciones de uso máximo.

C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m^3, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada 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.

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

III. CONSUMO

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 m^3/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.

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

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

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

C. 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, 1.974).

D. 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 sobrepresión 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.

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

6.4 RED DE ALCANTARILLADO

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o

admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado

- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliester reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de

arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohibe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm^2).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohibe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO_5: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la ordenanza municipal definida en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

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

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..

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

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.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todo tipos de suelos urbanos y urbanizable:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.2 REDES

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 que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos.industriales y agropecuarios

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 lux. según importancia	> 0,3
Restantes vías, inlcuidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux.	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux.	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no

obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m^2).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

6.6.3 CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35)

milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios

necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por

metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Troncocónico	Fundición Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Troncocónico	Fundición Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado

(*) Sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

6.6.8 LUMINARIAS.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

- Calles tipo V-1 a V-4:Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

- Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm^2). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

6.7.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, 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 que establece esta Normativa y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B. Protección del espacio urbano.

C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

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 esta Normativa.

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 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

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 esta Normativa Urbanística.

Se refieren a los siguientes extremos:

A. Vertidos sólidos (escombros y basuras).

B. Vertidos líquidos (aguas residuales).

C. Contaminación atmosférica.

D. Contaminación acústica y vibratoria.

E. Protección contra incendios.

F. Protección frente a contaminación radiactiva.

G. Impacto ambiental.

H. Campos electromagnéticos.

I. Actividades con utilización de armas de fuego. (Militares, campos de tiro deportivo, etc.)

7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de

proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I. A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

   A. Residuos de tierras 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.

   B. 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 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en este Plan General.

II. 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 Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

III. 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.

IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

V. 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.

VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

I. 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.

II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

   A. Ausencia de materiales inflamables.

   B. pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

   C. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.

   D. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.

   E. Materias sedimentables: menos de trescientos (300) mg/l.

   F. Materiales en suspensión: menos de quinientos (500) mg/l.

   G. Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDO_S): menos de quinientos (500) mg/l.

H. Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

I. Vertidos prohibidos:

1. Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

2. 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, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

3. 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.

J. 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.

K. Para las instalaciones industriales, existirá la obligación de que cada parcela cuente en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Parámetro-Unidad	Nota	Valores límite
Aluminio (mg/l)	(H)	2
Arsénico (mg/l)	(H)	1
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	10
Cadmio (mg/l)	(H)	0,5
Cromo III (mg/l)	(H)	5
Cromo VI (mg/l)	(H)	1
Hierro (mg/l)	(H)	10
Manganeso (mg/l)	(H)	10
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	1
Selenio (mg/l)	(H)	1
Estaño (mg/l)	(H)	2
Cobre (mg/l)	(H)	2
Cinc (mg/l)	(H)	5
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	--	2
Cloruros (mg/l)	--	2000
Sulfuros (mg/l)	--	2
Sulfitos (mg/l)	--	2
Sulfatos (mg/l)	--	2000
Fluoruros (mg/l)	--	12
Fósforo Total (mg/l)	--	20
Ídem (mg/l)	(K)	0,5
Amoníaco (mg/l)	(L)	50
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	(L)	20
Aceites y Grasas (mg/l)	--	40
Fenoles (mg/l)	(M)	5
Aldehídos (mg/l).	--	2
Detergentes (mg/l).	(N)	6
Pesticidas (mg/l).	(P)	0,05

Tabla 4. Concentración máxima de productos químicos en vertidos líquidos.

NOTAS:

(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 10 mg/l.

(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 0,1 mg/l.

7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias 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 que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias.

I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

A. 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. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

B. 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 complementarios.

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

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO NO URBANIZABLE	2	3	sin límite

Tabla 5. Índices relativos a emisiones de gases.

productos de combustión.

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

III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

A. 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 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

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.

B. 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 por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

A. 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 m^3 por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

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

Para volúmenes de aire superiores a 1 m^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 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

B. 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.

C. 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 paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

A. 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.

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

C. 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.

D. En garajes con superficie superior a 250 m^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 500 m^2.

E. 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.

VI. 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 250 m2.
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

VII. INSTALACIONES DE PINTURA. 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.

I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica 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.

II. 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, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

IV. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

1. Contaminación por ruido.

   El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la Tabla 6 (pág179).

2. Contaminación vibratoria.

LIMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	**TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)**	
	DÍA	**NOCHE**
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS	65	50
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA	60	50
RESIDENCIA SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	50	40
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

LIMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA)	
		DÍA	NOCHE (*)
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	**30**	**30**
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	30
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	**40**	**30**
	OFICINAS	45	30
	COMERCIO Y HOSTELERÍA	45	35
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES, EXC. COCINA	**35**	**30**
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	45	35

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Tabla 6. Nivel sonoro admisible.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado C de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A^2 N^3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)
Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

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 vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIACTIVA.

A los efectos de calificación de estas actividades, 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 prohibe 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 2.519/1982, de 12 de agosto.

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

IV. Las comprendidas en la legislación, para la protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Aragón.

7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas

establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

   a) Residencial

   b) Escolar

   c) Religioso, cultural o recreativo

   d) Asistencial o sanitario

   e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el suelo no urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

   a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.

   b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.

   c) Uso de industria, almacenaje y granjerío: 15 metros en todos los casos.

   d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

7.2.10 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

En consecuencia, se establece una normativa específica para el desarrollo de estas actividades en el término municipal, concretada en las siguientes reglas:

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación al Plan General.

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados.

   Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, 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.

2. Espacios libres públicos.

   Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el planeamiento define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

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.

7.3.3 ANUNCIOS.

I. Se prohibe expresamente:

A. 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.

B. La publicidad acústica.

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

A. Sobre los edificios, muros, vallas 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. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.

2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.

3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

C. 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 identificación de la obra.

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

E. 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.

F. 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.

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

7.3.4 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 problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohibe 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.

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohiben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente. Entre tanto se produzcan estas actuaciones, se permite el adosamiento a las fachadas de los tendido eléctricos y telefónicos.

7.3.6 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 dichos 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.

7.3.7 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 (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

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

7.3.9 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.

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.

7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

I. LEGISLACIÓN VIGENTE.

La Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece en su artículo 19, 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 públicos; los artículos 184 a 192 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón; los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio contienen determinaciones que desarrollan dicha obligación.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

1. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

2. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

3. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación."

Del régimen general de declaración del estado ruinoso de las edificaciones, quedarán excluidos los elementos que forman parte del Catálogo de Protección de este Plan General, rigiéndose por lo previsto en la normativa de dicho catálogo.

II. 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:

A. 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. 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.

C. Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que 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 supongan un incremento del valor de mismo.

III. COLABORACIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados 2 y 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, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

IV. 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 PERIÓDICA 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 el presente Plan General.

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 el 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 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

En correspondencia con lo establecido en el artículo 33.-d) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés cultural y yacimientos arqueológicos detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

Dicho catálogo forma parte de la documentación del Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, tramitándose conjuntamente con éste. Su contenido incluye las medidas de protección y tutela del Patrimonio Cultural que debe incorporar el Plan General en cumplimiento del artículo 33-d) de la referida Ley, así como de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Los edificios, construcciones y yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose

otros nuevos conforme a la tramitación establecida en el artículo 149 del Reglamento de Planeamiento, de manera autónoma del Plan General.

7.4.5 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Dentro del Término Municipal se han detectado algunos hallazgos arqueológicos que se recogen en esta normativa a los efectos de protección de los posibles yacimientos que pudieran existir. Su listado es el siguiente:

LOCALIDAD	DENOMINACIÓN	ÉPOCA	TIPO	CLAVE
Calamocha	Las Menas.	Hierro II	Indeterminado	1.1
	Casa Gascones.	Bajomedieval	Piedra molino	1.2
	Partida de Gascones.	Islámico/cristiano	Columnas	1.3
	Bco. La Pasiega o Gascones.	Hierro II	Hábitat	1.4
	Paridera Baja Viuda.	Bajomedieval	Columnas	1.5
	Cerro de San Juan.	Hierro II. Cristiano	Poblado - Inst. metalúrgica	1.6
	Paridera Barradones.	Bajomedieval	Columnas	1.7
	Paridera de la Nava.	Indeterminado	Columnas	1.8
	Paridera Baja.	Bajomedieval - moderno	Indeterminado	1.9
	El Salobral.	Indeterminado	Cerámica	1.10
	Paridera Partida Pozuelos.	Indeterminado	Columnas	1.11
	Paridera Alta Viuda.	Bajomedieval	Columnas	1.12
	Paridera Cayetano.	Bajomedieval	Columnas	1.13
	Paridera Partida Cirujera.	Bajomedieval	Columnas	1.14
	Las Serranas.	Hierro II	Hallazgo aislado	1.15
	Puente.	Romano - islámico - cristiano	Puente	1.16
	Cerro del Churro.	Bajomedieval	Torre defensiva	1.17
	El Castillejo.	Industria lítica	Hallazgo aislado	1.18
	Torre Iglesia.	Cristiano - moderno	Torre defensiva - necrópolis	1.19
	Paridero Desgarradero.	Moderno	Columnas	1.20
	Casa Señor León.	Indeterminado	Columnas	1.21
	Masía Rafael Angulo.	Indeterminado	Columnas	1.22
	Paridera Fuente Moral.	Bajomedieval	Columnas	1.23
	Masía del Vallejo.	Indeterminado	Hallazgo aislado	1.24
	El Gazapón I.	Hierro II - Romano - Cristiano	Poblado	1.25
	Fábrica del Manco.	Indeterminado	Hallazgo aislado	1.26
	El Gazapón II.	Hierro II - Romano Imperial - Islámico	Indeterminado - Villa - Indeterminado	1.27
	Finca Bronchales.	Hierro II	Necrópolis	1.28
Collados:	Valdelafuente.	Industria lítica	Taller	2.1
Cuencabuena:	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Calcolítico - Eneolítico	Hallazgo aislado	3.1
	Muela del Cementerio.	Neolítico - eneolítico	Hábitat	3.2
	La Carrasquilla	Hierro II	Hábitat	3.3
	Hallazgo suelto.	Calcolítico - eneolítico	Hallazgo aislado	3.4
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.5
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.6
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.7

	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.8
	Santa Bárbara.	Calcolítico - eneolítico - Bronce	Hábitat	3.9
	Cabezo Escalerillas.	Epipaleolítico - Bronce antiguo	Indeterminado - Hábitat	3.10
	Muela Santa Bárbara I.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.11
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.12
	Muela Santa Bárbara II.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.13
	Bco. Escalerillas.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.14
	Las Escalerillas.	Industria lítica - Bronce	Hallazgo aislado	3.15
	Villa Romana.	Romano Imperial	Villa	3.16
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.17
	Muela Santa Bárbara.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.18
	Muela Santa Bárbara I.	Calcolítico - Eneolítico - Hierro II	Poblado - Indeterminado	3.19
	Paridera del Cojo.	Calcolítico - Eneolítico	Indeterminado	3.20
	Hallazgo suelto.	Calcolítico - Eneolítico	Hallazgo aislado	3.21
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.22
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.23
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.24
	Paridera de los Bellos.	Calcolítico - Eneolítico	Indeterminado	3.25
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica . cerámica - Hierro II	Indeterminado	3.26
	Bco. San Martín I.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.27
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.28
	Muela Litis V.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.29
	El Cerro	Calcolítico - eneolítico - Bronce	Hábitat	3.30
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.31
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.32
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.33
	Muela Litis II.	Calcolítico - eneolítico	Hábitat	3.34
	Ermita San Martín.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.35
	Muela Litis VI.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.36
	Muela Litis VII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.37
	Muela Litis VIII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.38
	Bco. San Martín II.	Hierro II	Hallazgo aislado	3.39
	Muela Litis I.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	3.40
	Muela Litis IX.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.41
	Muela Litis X.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.42
	Muela Litis XI.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.43
	Muela Litis XII.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.44
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indetermindado	3.45
	Muela Litis XIII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.46
	Muela Litis XIV.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.47
	Muela Litis III.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	3.48
	Muela Litis XV.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	3.49
	Muela Litis XVI.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.50
	La Paridera de la Muela.	Bronce antiguo	Hábitat	3.51
	Barranco del Regajo I.	Ind. Lítica - Cerámica a mano - Hierro II	Indetermindado	3.52
	El Plano.	Hierro II - Ibero romano - Romano Imperial	Indeterminado	3.53

	La Muela Litis IV.	Calcolítico - eneolítico - Bronce	Hábitat	3.54
	Muela Litis XVII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.55
	Muela Litis XVIII.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.56
	Muela Litis XIX.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.57
	Barranco Regallo II.	Industria lítica	Indeterminado	3.58
	Puntal del Regallo.	Hierro II	Hábitat	3.59
	Paridera Muela Litis I.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.60
	Paridera Muela Litis II.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.61
	Paridera de la Muela II.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	3.62
	Torreón.	Islámico - Cristiano indeterminado	Torre defensiva	3.63
Cutanda:	El Castillo.	Cristiano indeterminado	Castillo	4.1
	Alto de La Muela I.	Bronce medio		4.2
	Alto de La Muela II.	Industria lítica	Hábitat	4.3
	Cueva del Santísimo.	Neolítico - Calcolítico	Hábitat	4.4
	El Castillico Cervera.	Ind. Lítica - Cristiano altomedieval	Torre defensiva - Hallazgo aislado	4.5
	Barranco del Hocico.	Ind. Lítica - Hierro II	Hallazgo aislado	4.6
	La Masada.	Calcolítico - eneolítico	Hábitat	4.7
	Pesebres Cabrera.	Indeterminado	Indeterminado	4.8
	Cervera.	Campos de Umas del bronce Final y/o del Hierro I	Poblado	4.9
	Los Villares.	Calcolítico - eneolítico - cristiano indet.	Indeterminado - Hábitat	4.10
	Cutanda.	Hierro II - Romano Imperial	Indeterminado	4.11
Lechago:	Cueva de la Mora.	Cerámica a mano	Indeterminado	6.1
	La Moratilla.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	6.2
	El Castillejo.	Bronce antiguo y medio - Bronce final	Poblado - Castillo	6.3
	Cabezo Ladrones III.	Calcolítico - eneolítico	Hábitat	6.4
	Cabezo Ladrones II.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	6.5
	Cabezo Ladrones I.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	6.6
	Los Pagos.	Hierro II auge - Ibérico	Poblado	6.7
Luco de Jiloca	Bco. de las Ortigas.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	7.1
	Las Ortigas.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	7.2
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	7.3
	La Umbría del Mas.	Industria lítica	Taller	7.4
	Barranco del Mas.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	7.5
	Masía del Mas.	Industria lítica - Romano - Moderno	Hallazgo aislado - Caserío	7.6
	Cabezo Raso.	Hierro II auge - Ibérico	Poblado	7.7
	Entrambasaguas.	Romano	Puente	7.8
	Nuestra Señora del Rosario.	Hierro II auge - Ibérico	Indeterminado - Act. Económica	7.9
	Virgen del Rosario.	Hierro II	Hallazgo aislado	7.10
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	7.11
	Paridera de las Chicas.	Cristiano bajomedieval - moderno - contemporáneo	Hallazgo aislado	7.12
	Iglesia.	Romano	Hallazgo aislado	7.13
Navarrete del Río	Cabecico de Agueda.	Hierro II - Ibero romano - Romano Imperial	Caserío	8.1

	Cerro del Calvario.	Neolítico - Calcolítico - cristiano	Hábitat - Indeterminado	8.2
Nueros	El Santo.	Neolítico - Calcolítico - cristiano	Hábitat - Indeterminado	9.1
Olalla	San Bartolomé.	Industria lítica	Hallazgo aislado	10.1
	Torre Iglesia.	Cristiano bajomedieval	Templo	10.2
	Carranueros I.	Industria lítica	Indeteminado	10.3
	Carranueros II.	Industria lítica	Hallazgo aislado	10.4
El Poyo del Cid	Hallazgo suelto.	Romano	Hallazgo aislado	11.1
	San Esteban.	Hierro II - Ibero romano - Romano Imperial	Ciudad	11.2
	El Molino.	Romano Imperial - Islámico - Cristiano	Indeterminado - Villa - Indeterminado	11.3
Valverde	El Puntal.	Industria lítica	Indeteminado	13.1
	Val de la Casa.	Industria lítica	Hallazgo aislado	13.2
	Las Crucijadas.	Industria lítica	Indeteminado	13.3
Villarejo de los Olmos	El Palomar.	Cerámica a mano	Indeterminado	14.1
	Cabezo Nieto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	14.2

Sobre estos yacimientos se establecen las siguientes condiciones de protección:

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 7º, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

2. Así mismo, se estará a lo previsto en la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés; especialmente a lo señalado en sus artículos 66 a 68.

3. Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento con la declaración de Zona de Prevención Arqueológica o Paleontológica, se establece una zona de protección entorno a los enclaves señalados en el Plano de Ordenación nº1, donde cualquier actuación requerirá autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

4. La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención, requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

   - Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.

   - El director general exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

5. En general, tan sólo serán autorizables en estos ámbitos aquellas instalaciones de puesta en valor y explotación de los yacimientos, sujetas a autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

7.4.6 INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS PROTECCIONES.

Se recomienda la introducción de la constancia de la condición de protección de catálogo o yacimiento arqueológico en la inscripción relativa a las fincas afectadas en el Registro de la Propiedad, siguiendo al efecto el procedimiento que establece al artículo 74 del Real Decreto 1093/97, para lo que habrá de presentarse instancia suscrita por el propio titular de la finca, de forma voluntaria o exigida por el Ayuntamiento con motivo de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas.

8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

8.1.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación en la estructura general de la ordenación:

1. Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

2. Los Sistemas Locales están formados por el resto de elementos urbanos de dotación colectiva, que tienen un alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de la Red Viaria.

2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

3. Sistema de Equipamientos.

4. Sistema de Infraestructuras.

5. Sistema Ferroviario.

6. Sistema de Infraestructura Hidráulica.

Los planos de ordenación nº1, a escala 1/25.000 para el término municipal, y de las series nº 2 y 3 para los núcleos urbanos, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, 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.

Los terrenos de sistemas fijados por el Plan general que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

8.1.5 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas, se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los

siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 107 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:

I. ADSCIRPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención por cesión obligatoria, como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación, en desarrollo del sistema de actuación elegido para la Unidad de Actuación de que se trate. Todo ello conforme al artículo 107-a) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón

Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2-b y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el 107-e de la Ley 5/1999, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas Generales, a efectos de su cesión, a unidades de ejecución delimitados en ambas clases de suelo.

En las fichas del capítulo 13 de la presente Normativa se detallan los Sistemas generales que se adscriben a cada sector de Suelo Urbanizable y/o Suelo Urbano No Consolidado, a los efectos de obtención por este sistema.

II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente, conforme al artículo 107-c) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

III. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, con arreglo a lo previsto en los artículos 107-b) y 110 a 112 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO.

I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La cesión de terrenos calificados como sistema local en Suelo Urbano No Consolidado, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de

terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el 108 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

II. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa o de ocupación directa, con arreglo al artículo 109 de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón.

8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector en el artículo 47 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y el 108 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.

2. Por los particulares cuya ejecución material quede asignada a los propietarios de los sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en suelo urbano en que así se indique.

3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 14.2-e y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como de los artículos 17, 18 y 29 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos del sistema local de imposible o inviable inclusión en unidades de ejecución o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

8.4.3 LICENCIAS

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por esta Normativa con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

8.5 SISTEMA DE LA RED VIARIA

8.5.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria 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 el presente Plan General. Se excluye de esta definición las instalaciones y terrenos relacionados con el ferrocarril, que constituyen un sistema diferenciado.

8.5.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

I. SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA (RV).

A. Viario de primer orden:

Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

1. RV1: Carretera N-234.
2. RV2: Autovía Levante - Aragón.
3. RV3: Carretera TE-400 de la N-234 a Bello.
4. RV4: TE-101, de la N-234 a Navarrete del Río.
5. RV5: TE-102, de la N-234 a Vivel del Río.
6. RV6: TE-103, de la N-234 a la Estación de Luco.
7. RV7: TE-111, de la TE-102 a Fonfría.
8. RV8: TE-V-4302, de la N-234 a El Poyo del Cid.
9. RV9: TE-V-1121, de Olalla a Valverde.
10. RV10: Pista acondicionada de Villarejo a la N-211.
11. RV11: Pista acondicionada de Nueros a la TE-101.
12. RV12: Camino de Lechago a Cuencabuena.
13. RV13: Ronda de Calamocha.
14. RV14: Acceso a la Autovía.

B. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.

II. SISTEMA LOCAL VIARIO.

A. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

B. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En el plano de ordenación nº 1 y en los de las series nº 2 y 3, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente Normativa.

8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

8.5.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)**	**ZONA DE SERVIDUMBRE (1)**	**ZONA DE AFECCIÓN (1)**	**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)**
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.
- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.				
TIPO DE VÍA	**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)**	**ZONA DE SERVIDUMBRE (1)**	**ZONA DE AFECCIÓN (1)**	**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)**
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Otras carreteras de la Red Básica.	3 m.	8 m.	50 m.	General: 18 m. Variantes: 50 m.
Red comarcal y local.	3 m.	8 m.	50 m.	General: 15 m. Variantes: 50 m.

- (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación (o del bordillo o arcén en zona urbana).

- (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén o bordillo).

8.5.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

A. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohibe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

8.5.4.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

I. REDUCCIÓN DE DISTANCIAS.

A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

8.5.4.4 SUELO URBANIZABLE

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de este Plan.

II. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

III. SUELO NO URBANIZABLE.

Los caminos rurales en Suelo no Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

8.5.6 APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.

En el subsuelo de las vías públicas se podrán construir aparcamientos de vehículos. La titularidad de estas instalaciones y del suelo que ocupen será siempre municipal, sin perjuicio de que su ejecución y explotación pueda realizarse por particulares en régimen de concesión.

Las instalaciones cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 4.6 de la presente normativa.”

8.6 SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

8.6.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

8.6.2 CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General distingue las siguientes zonas dentro del sistema de espacios libres:

I. ZONAS VERDES.

Son los espacios libres y ajardinados de mayor entidad identificados con el código ZV en los planos de ordenación, que cumplen los requisitos de tener una superficie mayor de 1.000 m^2 y poder inscribir un círculo de 30 m. de diámetro en su interior.

II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario, y que no cumplen estrictamente los requisitos dimensionales mínimos para ser considerados Zona Verde.

III. ZONAS DE PROTECCIÓN.

Se trata de aquellos terrenos incluidos en Suelo Urbano o Urbanizable, que el planeamiento ha de recoger como espacios libres, por presentar riesgos naturales que impiden o desaconsejan su edificación, o que presentan condiciones topográficas desfavorables para ser edificados.

En concreto, dentro de esta categoría se incluyen los cauces de los arroyos que atraviesan los núcleos y que, aun no presentando un curso de agua continuo, ocasionalmente soportan caudales particularmente intensos.

Los planos de Ordenación 2.1, 2.2 y los de la serie 3 indican los distintos elementos de este sistema, diferenciando Sistemas Generales y Locales mediante la introducción de las siglas SG ó SL en su código de identificación.

La siguiente tabla recoge una identificación más precisa de cada uno de los elementos.

CÓDIGO DE ZONA VERDE	SISTEMA	SUPERFICIE (m^2)	OBTENCIÓN
ZV-1	General	24.772	Ya obtenido
ZV-2	General	3.469	Ya obtenido
ZV-3	General	5.077	Ya obtenido
ZV-4	General	1.334	Expropiación
ZV-5	Local	1.007	Cesión UE-1
ZV-6	General	1.609	Ya obtenido
ZV-7	General	2.488	Ya obtenido
ZV-8	Local	1.857	Cesión UE-3
ZV-9	General	2.305	Ya obtenido
ZV-10	Local	2.350	Ya obtenido
ZV-11	Local	1.336	Ya obtenido
ZV-12	Local	1.566	Ya obtenido
ZV-13	Local	2.797	Ya obtenido
ZV-14	General	11.786	Ya obtenido
ZV-15	General	4.180	Ya obtenido
ZV-16	General	8.775	Ya obtenido
ZV-17	General	13.904	Ya obtenido
TOTAL S. LOCALES		10.913	
TOTAL S. GENERALES		79.699	
TOTAL		**90.612**	

Conforme a esta cuantificación, y estimando una capacidad poblacional total de unos 10.932 habitantes (ver epígrafe 5.5.3.2 de la memoria), se deduce una ratio de 7,29 m^2 de Zona Verde en Sistema General por habitante. Esta ratio asciende a 8,29 m^2/hab si consideramos también las zonas verdes locales.

8.6.3 REGULACIÓN.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, se regirán conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza EL, recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente Normativa.

El diseño de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en el artículo 6.2.5 de la presente Normativa.

Los Parques Urbanos 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 la presente Normativa.

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 2,50 metros.

8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

8.7.1 DEFINICIÓN.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales y de servicios urbanos al servicio de la población del municipio.

8.7.2 CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Equipamientos está formado por los terrenos y edificios destinados a equipamientos públicos y señalados gráficamente como tales en los Planos de ordenación de las series nº 2 y nº 3, estando acompañados con el código SG los Sistemas Generales, y SL los Sistemas Locales

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- EA: Equipamiento de la Administración.
- EC: Equipamiento Cultural.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- ED: Equipamiento Educativo.
- ER: Equipamiento Religioso.
- ES: Equipamiento Sanitario - Social - Asistencial.
- OE: Otros Equipamientos.

La siguiente tabla recoge una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando uso específico, carácter general o local, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	SISTEMA	SUPERFICIE (m^2)	ORDENANZA	TITULAR	OBTENCIÓN
EA-1	Ayuntamiento	SG	254	8	Ayuntamiento	---
EA-2	Juzgados	SG	475	8	Ayuntamiento	---
EA-3	Cuartel G. Civil	SG	1.573	8	Mº Interior	---
EC-1	Biblioteca	SL	495	8	Ayuntamiento	---
EC-2	Teatro/Cine	SL	774	8	Ayuntamiento	---
EC-3	Centro Social-Cultural	SL	333	8	Ayuntamiento	---
ED-1	Instituto	SG	4.488	9	DGA	---
ED-2	Centro F.P.	SG	8.184	9	DGA	---
ED-3	CRIET	SG	2.924	8	Ayuntamiento	---
ED-4	Colegio Público	SG	11.364	9	Ayuntamiento	---
ER-1	Iglesia Parroquial	SL	1.846	8	Iglesia	---
ER-2	Ermita S. Roque	SL	739	8	Ayuntamiento	---
ER-3	Ermita Sto. Cristo	SL	293	8	Iglesia	---
ES-1	Residencia 3ª edad	SL	3.774	8	Ayuntamiento	---
ES-2	Centro de Salud	SG	2.110	8	DGA	---
ES-3	Centro de Día	SG	2.187	8	Ayuntamiento	---
ES-4	Social	SL	9.702	9	Ayuntamiento	---
OE-1	Recinto ferial	SG	7.978	9	Ayuntamiento	---
OE-2	Antiguo lavadero	SL	357	8	Ayuntamiento	---
OE-3	Lavadero	SL	481	8	Ayuntamiento	---
OE-4	Genérico	SL	4.696	9	Privados	Cesión UE-2
OE-5	Genérico	SL	1.898	8	Ayuntamiento	---
OE-6	Genérico	SL	3.273	8	Ayuntamiento	---
OE-7	Silo de Piensos	SG	6.070	9	DGA	---
OE-8	Parque Camineros	SG	8.362	9	DGA-Mº de Fomento	---
OE-9	Genérico	SL	3.284	8	Ayuntamiento	---
OE-10	Genérico	SL	1.814	8	Ayuntamiento	---
OE-11	Tanatorio/Aparcamiento	SL	13.818	9	Ayuntamiento	---
OE-12	Genérico	SL	4.864	8	Ayuntamiento	---
OE-13	Parque Bomberos	SG	5.461	8	Ayuntamiento	---
OE-14	Centro de I+D Agropecuario	SL	3.076	8	Ayuntamiento	---
OE-15	Genérico	SL	15.016	9	Ayuntamiento	---
DP-1	Instalaciones deportivas	SG	42.825	9	Ayuntamiento	---
DP-2	Pista deportiva	SL	214	9	Ayuntamiento	---
TOTAL			**175.002**			

8.7.3 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas 8 o 9, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta Normativa, conforme a la ordenanza asignada en cada caso en los planos de la serie 3 y en la tabla del artículo anterior.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

8.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

8.8.1 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 vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.8.2 CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras del presente Plan General, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

A. Sistema General.

Está constituido por:

- Infraestructura de Abastecimiento de Agua.

- Depósito.

- Infraestructura de Saneamiento de aguas residuales.

- Infraestructura de Suministro de Energía Eléctrica.

  - Estación Eléctrica

- Infraestructura de Telefonía.

  - Antenas telefonía móvil.

B. Sistema Local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras 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 sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.

- Red telefónica.

8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO.

8.8.4.1 SERVIDUMBRES

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.8.4.2 AFECCIONES

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

8.9 SISTEMA FERROVIARIO

8.9.1 RÉGIMEN LEGAL ESPECÍFICO.

Las líneas férreas son objeto de regulación específica mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres y por su Reglamento, aprobado por el RD 1211/1990, BOE 8 de Octubre de 1991, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril y, por tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos de este apartado.

8.9.2 DEFINICIÓN.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el Término Municipal de Calamocha, los elementos que integran el Sistema General Ferroviario corresponden a la línea Zaragoza - Teruel, y vienen indicados en los planos de ordenación con el código RF:

- RF1: Línea férrea Zaragoza - Teruel.
- RF2: Estación de Calamocha.

8.9.3 ZONAS

El sistema ferroviario comprende:

A. La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

B. La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

C. La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

8.9.4 CONDICIONES GENERALES DE USO.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres y por su Reglamento.

Respecto a las nuevas edificaciones, o a la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

8.9.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

I. ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

II. ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.

A. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del servicio ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

B. Su edificabilidad no será superior a 0,70 $m^2_{CONSTRUÍDO}/m^2_{SUELO}$ con una ocupación máxima en planta del 50%.

C. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

D. Altura máxima: 2 plantas / 6 metros.

III. ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

A. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de Estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

B. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 $m^2_{CONSTRUIDO}/m^2_{SUELO}$. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será el 50% de la parcela.

C. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

D. Altura máxima: 2 plantas / 6 metros.

8.9.6 APARCAMIENTO.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicios ferroviarios, al menos, por cada 100 metros cuadrados construidos.

8.9.7 CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos o planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante Proyecto de Urbanización o de Edificación.

8.9.8 LICENCIAS DE OBRAS.

Los actos de edificación y puesta en un uso de los terrenos incluidos en el Sistema General Ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de Obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte al Plan general, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

8.9.9 LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

I. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

   A. **Zona de dominio público:** explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

   B. **Zona de servidumbre:** desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de explanación.

   C. **Zona de afección:** desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de explanación.

   D. En el Suelo Urbano, las distancias a la arista exterior de explanación son de 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre, y 25 metros para la zona de afección.

   E. En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

   F. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de este, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

II. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

   A. **Zona de dominio público:** En esta zona solo podrán autorizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

   B. **Zona de servidumbre:** En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

   C. **Zona de afección:** Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de

uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa licencia previa de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

III. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con lo establecido por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

8.9.10 OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

A. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

B. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

C. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

D. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar la línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.)

8.10 SISTEMA DE ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES.

8.10.1 DEFINICIÓN.

Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso permanente o no permanente, y que en

períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

8.10.2 REGULACIÓN.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

En correspondencia con esta afección, y con independencia de la clase de suelo que atraviesen, se han calificado expresamente como Sistema General de Protección de Cauces los terrenos afectados por estos cauces, quedando sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

8.11 INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.

8.11.1 DEFINICIÓN.

Pertenecen al sistema general de infraestructuras de regadío, el conjunto de canales y acequias de la Confederación Hidrográfica del Ebro que discurren por el municipio, junto con sus caminos y vías de servicio.

8.11.2 REGULACIÓN

Con carácter general, se establecen las siguientes limitaciones para las actuaciones en terrenos colindantes con estos elementos, independientemente de la clase de suelo en que se encuentren.

- Canales: No se podrá ocupar la zona expropiada del canal o camino de servicio.

- Acequias, se respetará una separación mínima de cuatro (4) metros al elemento más cercano de esta infraestructura.

9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

9.1 ÁMBITO 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 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 13 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, el presente Plan General diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

- Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el presente Título.

9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

9.2.1 DERECHOS

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en el presente Plan General.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

1. En Suelo Urbano Consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan.

2. En Suelo Urbano No Consolidado: El 90% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

9.2.2 DEBERES

I. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado, deberán:

   A. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle, con la limitación de que la cesión no podrá ser superior al 15% de la superficie de la finca. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

   B. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

II. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, tendrán los siguientes deberes:

   A. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación del Plan General prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

   B. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos a la Unidad de Ejecución, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del capítulo 13 de la presente normativa.

   C. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

   D. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

E. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

Conforme al artículo 18-d de la Ley 5/1999 de Aragón, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria.

F. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

9.2.3 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbano:

A. En el Suelo Urbano donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente del capítulo 12 de esta normativa.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado donde se remite la ordenación detallada a Estudio de Detalle, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

C. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Plan General o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.

D. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen detallado en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen detallado en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

9.3 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- El propio Plan General cuando estas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

- En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

- No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

9.4 DESARROLLO.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

A los efectos de la aplicación de la presente Normativa, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano:

9.4.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Cuando la parcela se vea afectada por una actuación aislada (ajuste de alineación, apertura de nuevo vial, cesión de zona verde, etc.), excluida de Unidad de Actuación, se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

En caso de que la cesión de suelo a realizar fuera superior al 15% de la superficie de la finca, el exceso de superficie a ceder sobre este 15% será compensado económicamente al propietario, en aplicación del artículo 17-B) de la Ley 5/1999. Dicha compensación se realizará en la cuantía que determine la

tasación que lleven a cabo los servicios técnicos municipales y se hará efectiva en el momento en que el Ayuntamiento reciba la cesión de suelo correspondiente.

En los suelos ya consolidados y no afectados por actuaciones aisladas, se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.4.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se desarrollará conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación determinado para cada Unidad de Ejecución.

El presente Plan General establece la sectorización en esta clase de suelo, determinando para cada Unidad de Ejecución una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa.

Estos suelos se desarrollarán a través de Actuaciones Sistemáticas sobre cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, conforme al artículo 99 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Ejecución, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 132 a 156 de la mencionada Ley 5/1999.

9.5 ZONAS DE ORDENANZA

A los efectos de regular las condiciones de edificación y aprovechamiento de los terrenos incluidos en Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza. Así mismo, la asignación de ordenanzas establece la calificación pormenorizada del suelo, estableciendo áreas de uso homogéneo.

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:

- 1. Casco Antiguo.
- 2. Manzana de Ensanche.
- 3. Unifamiliar Intensiva.
- 4. Unifamiliar Extensiva.
- 5. Industria Genérica.
- 6. Industria agroalimentaria.
- 7. Núcleo Rural.
- 8. Dotacional Compacto.
- 9. Dotacional Exento.
- EL Espacios libres y zonas verdes. Parques y jardines.

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 la presente Normativa.

9.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan General podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

9.7 DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

A. Para el viario en Suelo Urbano que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

B. Para el viario en Suelo Urbano excluido de Unidades de Actuación que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General NO se encuentre urbanizado, se establece en esta Normativa el criterio para la determinación de rasantes. Su perfil se limitará a unir con pendiente uniforme las rasantes consolidadas de los viales urbanizados con los que entronque en sus extremos. Se adoptarán acuerdos parabólicos de K_v mínimo, optando por la solución que menor movimiento de tierras genere.

C. Para el viario interior de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, será el Proyecto de Urbanización el que determine las rasantes, siguiendo siempre los criterios generales de la presente Normativa, concretando sobre la realidad topográfica del área la ordenación establecida por el Plan General.

9.8 CONDICIONES DE DESARROLLO.

En el Título 13 de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano establecidas por este Plan General. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

9.8.1 APROVECHAMIENTOS.

En estas fichas se establece para cada unidad:

I. Aprovechamiento Objetivo: Superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos.

II. Aprovechamiento Subjetivo: Superficie construible del uso y la tipología característicos que el titular de un terreno y el Ayuntamiento, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

9.8.2 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Dado que cada una de las Unidades de Actuación delimitadas en esta clase de suelo tiene asignación de uso único, el coeficiente para cada uno de estos usos

será también único y de valor c=1., tal y como se recoge en las fichas correspondientes.

9.9 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbano clasificado por este Plan General una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

En correspondencia con esta afección, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

9.10 SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANO.

Conforme a las directrices transmitidas al equipo redactor por los técnicos de la CPUOT, el Plan General aporta un plano de Ordenación (nº 7) con la sectorización en suelo urbano, a los efectos de aplicación del artículo 101.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. En él se pueden apreciar las delimitaciones de los distintos sectores en suelo urbano, junto con las Unidades de Actuación incluidas en cada uno de ellos.

Si bien resulta evidente que este planteamiento de sectorización no se ajusta a la definición de sectores que establece el artículo 39.1 de la Ley Urbanística de Aragón, se introduce en esta Normativa por imperativo expreso de los técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel.

Así, en el Plano de Ordenación nº 7 se delimitan los siguientes sectores:

- S1: Casco.

- S2: Ensanche este.

- S3: Ensanche sur.

- S4: Ensanche Oeste.

- S5: Ensanche norte.
- S6: Barrio de
- S7: Entorno de Ermita de San Roque.
- S8: Industria compatible-1.
- S9: Industria Compatible-2.
- S10: Polígono Agroalimentario y Ampliaciones.

10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL

10.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 26 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Conforme al artículo 27 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, pueden existir dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en el Plan General.

- Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable.

10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Los artículos 15 al 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable.

Los artículos 28 a 31 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

10.2.1 DERECHOS

Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a:

1. Promover la transformación de estos suelos, presentando ante el Ayuntamiento el Plan Parcial que desarrolle a cada sector e instando su aprobación de la administración competente en cada caso.

2. En el Suelo Urbanizable Delimitado: Desarrollar los usos y realizar las obras provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y el 30.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón en los términos y condiciones detallados en dicho artículo.

3. En el Suelo Urbanizable no delimitado: Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, entre tanto no se produzca su transformación, conforme a lo previsto en el artículo 31 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

10.2.2 DEBERES

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del Título 13 de la presente normativa.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indica para cada sector en las fichas del Título 13 de la presente normativa.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento parcelas edificables correspondientes al aprovechamiento resultante de aplicar a su superficie el 10% del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.

   El Aprovechamiento Medio se determina conforme al artículo 101 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y se indica su valor para cada ámbito en la correspondiente ficha del Título 13 de la presente normativa.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

Conforme al artículo 29 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria.

7. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

10.2.3 APROVECHAMIENTOS.

En las fichas individualizadas que se incluyen en el capítulo 13 de esta Normativa, se establece para cada sector:

I. Aprovechamiento Objetivo: Superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos.

II. Aprovechamiento Subjetivo: Superficie construible del uso y la tipología característicos que el titular de un terreno y el Ayuntamiento, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

10.2.4 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Con el fin de permitir la ponderación entre sí de los diferentes usos globales que se asignan a cada sector de Suelo Urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial Unifamiliar: c=1,5
- Residencial baja Densidad: c=1
- Industrial: c=0,8

10.2.5 APROVECHAMIENTO MEDIO.

A los efectos de determinar el Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por parte de los propietarios de los distintos sectores, en aplicación del artículo 103.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, procede el cálculo del Aprovechamiento Medio de la totalidad del Suelo Urbanizable Delimitado.

Para el Suelo Urbanizable Delimitado que establece el presente Plan General, se realiza dicho cálculo con arreglo al artículo 101.4 de la mencionada Ley, conforme al detalle de la tabla siguiente:

SUZ-D	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. HOMOG.	AP. OBJETIVO (u.a.)	AP. MEDIO (u.a./m2s)	Nº VIVIENDAS
SUZ-D1	16.087	4.826	1,5	7.239	0,45	19
SUZ-D2	6.532	3.723	1,0	3.723	0,57	16
SUZ-D3	22.373	6.712	1,5	10.068	0,45	27
SUZ-D4	8.963	2.689	1,5	4.034	0,45	11
SUZ-D5	30.314	17.279	1,0	17.279	0,57	76
SUZ-D6	39.939	19.171	1,0	19.171	0,48	100
SUZ-D7	15.770	7.570	1,0	7.570	0,48	39
SUZ-D8	23.467	11.264	1,0	11.264	0,48	59
SUZ-D9	123.840	80.496	0,8	64.397	0,52	0
TOTAL	**287.285**	**153.730**		**144.744**	**0,50**	**347**

Como dato especialmente relevante de la tabla, se destaca el cálculo del aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable delimitado, a partir del cual se habrá de calcular el aprovechamiento subjetivo de cada uno de los sectores.

Por su parte, para el SUZ No Delimitado:

SUZ-N	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2c)	COEF. HOMOG.	AP. OBJETIVO (u.a.)	AP. MEDIO (u.a./m2s)	Nº VIVIENDAS
SUZ-N1	121.861	36.558	1,5	54.837	0,45	146
SUZ-N2	94.914	28.474	1,5	42.711	0,45	114
SUZ-N3	99.535	29.861	1,5	44.792	0,45	119
SUZ-N4	65.432	31.407	1,0	31.407	0,48	164
SUZ-N5	122.780	58.934	1,0	58.934	0,48	307
SUZ-N6	476.740	309.881	0,8	247.905	0,52	0
SUZ-N7	586.373	381.142	0,8	304.914	0,52	0
SUZ-N8	176.145	84.550	1,0	84.550	0,48	440
SUZ-N9	710.045	461.529	0,8	369.223	0,52	0
TOTAL	**1.743.780**	**960.807**		**870.049**	**0,50**	**1.290**

10.2.6 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Urbanizable:

A. Los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente al sector.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación detallada del sector.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen detallado en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen detallado en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

10.3 DESARROLLO.

10.3.1 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate; a saber:

- En el caso de que la ordenación detallada se defina en el Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

- En caso de que algún Plan Parcial remita a Estudio de Detalle la ordenación detallada de un ámbito incluido en él, será precisa la aprobación definitiva de dicho Estudio de Detalle.

I. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

El Suelo Urbanizable Delimitado planteado en el presente Plan General se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante actuaciones independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el Título 13 de esta Normativa, en donde se establecen las condiciones

específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable No Delimitado establecido por el presente Plan General, requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector o los sectores que se definan dentro de cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

A estos efectos, conforme al artículo 38 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, las presentes Normas establecen una serie de Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de Planes Parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan en las fichas correspondientes a cada Área Urbanizable incluidas en el Título 13 de la presente normativa.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación, vendrá incluida en la documentación del Plan Parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades.

10.3.2 GESTIÓN.

Estos suelos se desarrollarán a través de Actuaciones Sistemáticas sobre cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas, conforme al artículo 99 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 132 a 156 de la mencionada Ley 5/1999.

10.3.3 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a la infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en este Plan General, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

10.3.4 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 correspondiente Proyecto 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 de los Capítulos 3 y 6 de esta Normativa Urbanística.

10.3.5 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los artículos 52 a 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

10.3.6 PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO

En el Título 13 de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los dos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

10.5 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbanizable clasificado por este Plan General una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

11.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General de Ordenación, siendo objeto de medidas de protección y control 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 ordenación nº 1, a escala 1/25.000.

Conforme al artículo 19 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación según el planeamiento territorial o la legislación sectorial, conforme al artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

b) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

d) Los terrenos inadecuados para el desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 19-b de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

11.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo no Urbanizable. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y la aplicación de la las limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, ha llevado a ha llevado a diferenciar dos categorías dentro de esta clase de suelo, con arreglo a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón: Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial, delimitadas en el plano de Ordenación nº 1.

11.2.1 SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG).

El Suelo No Urbanizable Genérico es sobre el que procede establecer las condiciones menos rígidas en cuanto a protección de su carácter rústico, ya sea por la ausencia de especiales valores que proteger, por la consolidación de instalaciones existentes, o por su carácter residual.

Se clasifica dentro de esta categoría una bolsa de suelo situada al este del núcleo de Calamocha, entre el Suelo Urbano y el ferrocarril, sobre suelos agrícolas de escaso valor ambiental, así como al norte del núcleo urbano entre la carretera y los terrenos forestales.

En esta clase de suelo se incluyen también los terrenos agrícolas situados al oeste de la vega del río Jiloca, así como el entorno de los suelos afectados por el trazado de la nueva autovía al sur del municipio, sin valores ambientales de relevancia.

Estas áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico, que no presentan valores naturales que interese proteger, sí pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones adecuadas al carácter rústico de estos suelos.

La posición relativa de estos suelos dentro del término, así como su uso y extensión, hacen que el grado de protección que la Normativa determine para estas áreas pueda ser menos restrictivo que el del Suelo No Urbanizable Especial, si bien han de ser también mantenidas al margen de procesos urbanizadores generalizados, fuera de los específicamente establecidos atendiendo a los criterios anteriores.

11.2.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE).

Se han establecido cuatro categorías dentro de esta clase de suelo. Estas categorías agrupan terrenos en función tanto de la similitud de sus características ecológicas o geográficas, como del tipo de protección que las

diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación y de la aplicación de limitaciones servidumbres y para la protección del dominio público.

Se ha procurado simplificar la definición de estas categorías procurando establecer áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación, y por tanto, la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

Conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Suelo No Urbanizable Especial queda subdividido en las siguientes cuatro clases subdivididos en distintas categorías:

I. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SNUE-E).

1. SNUE-E1: Suelos de Protección de cauces, vegas y vaguadas.

2. SNUE-E2: Suelos de Protección de enclaves de interés.

3. SNUE-E3: Suelos de Protección ecológico - forestal.

II. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUE-I).

1. Protección de carreteras.

2. Protección ferroviaria.

3. Protección de otras infraestructuras.

III. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN CULTURAL (SNUE-C).

1. SNUE-C1: Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural.

2. SNUE-C2: Protección de vías pecuarias.

IV. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUE-P).

Con esta clasificación, se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, siendo necesario entender su delimitación como un todo continuo, en el que si bien se definen las siete categorías de manera desagregada, no deben entenderse como excluyentes unas de otras. Es decir, y a modo de ejemplo, el valor paisajístico de las zonas así delimitadas se vería evaluado de no conservarse los cauces y las vaguadas que en ellos se inscriben, del mismo modo que los terrenos forestales gozan de un alto valor paisajístico a pesar de constituir una categoría diferenciada.

Por otra parte, un mismo tipo de uso de suelo o una misma unidad ambiental pueden aparecer en distintas categorías de Suelo No Urbanizable, en función de su localización en el municipio. Así, por ejemplo, un cauce en el fondo de una vaguada, puede pertenecer al SNUE-E por cauces o al SNUE-E por protección forestal, según se halle dentro de un monte de utilidad pública o terreno forestal, o bien en un área de interés paisajístico más alejada de los núcleos urbanos.

A continuación se describen las distintas categorías definidas para el Suelo No Urbanizable Especial:

11.2.2.1 SNUE-E: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

Se trata de la clase de suelo que agrupa a aquellos suelos de mayor valor ecológico del término, y por tanto necesitados de un mayor nivel de protección. Dentro de esta clase de suelo se distinguen las siguientes tres categorías:

1. SNUE-E1: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CAUCES, VEGAS Y VAGUADAS.

   Estos suelos, situados sobre las vegas de los ríos Jiloca y Pancrudo, y entorno a los principales arroyos que discurren por el término municipal, poseen un especial interés ecológico y paisajístico, donde confluyen el paisaje del agua con la carga cultural de los aprovechamientos agrícolas tradicionales de vega, de alta interés agrícola, ecológico y paisajístico.

   Agrupan todo un conjunto de parcelas dedicadas al cultivo agrícola de regadío en mosaico con repoblaciones de chopo, huertas y la vegetación de ribera asociada a los cauces, de gran interés botánico por la singularidad e importancia de las especies que la conforman (sauces, álamos, fresnos, etc.)

   Por otra parte, la fragilidad de los sistemas de vega, así como su afectación por ocupaciones espontáneas de carácter urbano, hacen que estos suelos deban protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

   La protección va más allá de lo establecido por la Ley 29/85, de Aguas, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86) que la desarrolla, delimitándose una franja de protección en algunos casos superior a la línea de dominio público, y zona de policía, incluyéndose todas aquellas masas arboladas y cultivos asociados a los cauces. Por otra parte, se ha sobredimensionado la banda de protección en algunos puntos de las márgenes del río Jiloca, abarcando la totalidad de su virtual área inundable, como margen de seguridad frente a posibles disfunciones del sistema de regulación del caudal, aguas arriba.

2. SNUE-E2: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE ENCLAVES DE INTERÉS.

En el término municipal de Calamocha existen una serie de enclaves que por su significancia ecológica y/o paisajística, por su singularidad y por su fragilidad, y especial por la querencia de los habitantes del municipio hacia ellos al tratarse además de lugares de peregrinación y romería, merecen una consideración específica de cara a su especial protección.

Al tratarse de enclaves singulares dotados de alta calidad ecológica y paisajística, su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente como ganadería, actividades forestales, así como usos turísticos sin desarrollo de infraestructuras.

La protección por enclaves de interés es el tipo de protección que, junto con la protección de cauces, vegas y vaguadas, debe poseer un contenido más restrictivo frente a cualquier tipo de ocupación.

Los enclaves de interés ecológico representados en el plano de diagnóstico, y clasificados como SNUE-E2 son:

- **Ermita y Cerro de San Esteban,** al pie del cual se sitúa el núcleo de El Poyo del Cid.

- **Santuario de Pelarda**, lugar tradicional de romería situado en el extremo noroccidental del término municipal.

3. SNUE-E3: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-FORESTAL.

La casi totalidad de estos suelos pertenecen a Montes de Utilidad Pública o Montes con consorcio de explotación forestal, por lo que, para evitar contradicciones entre la legislación forestal y la urbanística, se ha decidido unir a la protección establecida para estos espacios desde la legislación forestal, la normativa de protección urbanística. Por otra parte, aquellas áreas, que no siendo Monte de Utilidad Pública, presenten una realidad ambiental similar a las zonas de Monte, se incluyen también en esta categoría de SNUE-E3 por valor ecológico-forestal.

Agrupa suelos dedicados fundamentalmente a la explotación de pinares intercalados con matorrales y arbolado natural disperso, destacándose las masas forestales de "marojales".

En las áreas forestales con vegetación natural, sobre todo de marojos, a este valor ecológico cabe añadir su importancia cultural como elementos paisajísticos modelados por un aprovechamiento tradicional, en el que están en equilibrio los procesos y ciclos naturales con una explotación racional de los recursos.

La protección asignada a estos suelos, siempre desde el punto de vista urbanístico, es aquella que permite compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose

además un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

11.2.2.2 SNUE-I: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

El plano de ordenación nº 1, de Clasificación del Suelo en el término municipal, señala las distintas infraestructuras existentes y propuestas, junto con los suelos afectados por esta protección.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias, tendidos de alta tensión, el ferrocarril que discurren por el término así como el aeródromo de Calamocha, conforme a las siguientes leyes y decretos:

1. SNUE-I1: PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

   Conforme a:

   a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

   b) Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

2. SNUE-I2: PROTECCIÓN FERROVIARIA:

   a) Conforme a la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

3. SNUE-I3: PROTECCIÓN DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS:

   Conforme a:

   a) Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

   b) Decreto sobre protecciones aeronáuticas (24.2.72).

11.2.2.3 SNUE-C: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN CULTURAL

1. SNUE-C1: PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO DECLARADOS BIEN DE INTERÉS CULTURAL:

   Conforme a:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2. SNUE-C2: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias del término municipal de Calamocha quedan protegidas en el presente Plan General conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con su valor histórico hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).

Sin embargo, a la fecha de redacción de estas Normas Subsidiarias, las vías pecuarias del término municipal de Calamocha no se encuentran clasificadas, estando su trazado solo en la memoria de algunas personas del lugar, y no siendo posible cartografiarlas con precisión. Una vez se proceda a la clasificación de estas por parte del organismo responsable de la Diputación General de Aragón, la totalidad de las vías pecuarias clasificadas quedarán incluidas bajo esta categoría de suelo rústico.

11.2.2.4 SNUE-P: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

Agrupan, de forma genérica al resto de los suelos rústicos del término municipal que siendo meritorios de protección especial no se encuentran comprendidos en ninguna de las categorías de protección anteriores. Representa la mayor superficie de suelos protegidos del término.

Los suelos comprendidos en esta categoría agrupan suelos dedicados al cultivo agrícola de secano, eriales, cultivos abandonados, matorrales, masas de arbolado disperso, naturales o de repoblación, etc.

Se sitúan estos suelos sobre las laderas y páramos, en la zona de campiña, en los que el aspecto paisajístico en su conjunto es el principal valor a proteger, al

volcarse sobre él la oportunidad de desarrollo económico basado en la explotación racional de los recursos naturales.

Por otra parte, la diversidad de usos del suelo que alberga, dota de valor ecológico complementario al valor paisajístico, y supone la coexistencia de distintos nichos ecológicos que van desde la utilización de los campos de cultivo como zonas de alimentación de numerosas especies faunísticas, hasta zonas de arbolado disperso utilizadas como refugio y área de nidificación. El paisaje rural por tanto cuenta además con alto valor ecológico.

La posición relativa de estos suelos dentro del término, así como su gran diversidad y extensión, hacen que el grado de protección que la Normativa determine para estas áreas pueda ser menos restrictivo que el de las categorías anteriores, si bien han de ser también mantenidas al margen de procesos urbanizadores generalizados. De este modo, la protección asignada a estos suelos, siempre desde el punto de vista urbanístico sería aquel en las que las características del medio natural permiten compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose además un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

11.3 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

11.3.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad en Suelo No Urbanizable.

La Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, establece en sus artículos 19 a 25 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

I. DERECHOS.

A. Los propietarios del suelo clasificado como No Urbanizable tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

B. Así mismo, sobre los terrenos situados en Suelo No Urbanizable, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, se encuentren contemplados

como autorizables en virtud del capítulo 11.3 de la presente normativa.

C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones del presente Plan General, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo; y de la aprobación, en su caso, de Planes Especiales.

II. RESTRICCIONES.

A. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

B. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre esta clase de suelo imponen el presente Plan General, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, definen el contenido normal del derecho de propiedad en esta clase de suelo. Por lo tanto no darán derecho a indemnización alguna, conforme al artículo 2.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento No Urbanizable que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

C. En Suelo No Urbanizable sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse.

III. DEBERES.

Los propietarios de terrenos situados en esta clase de suelo estarán obligados a:

A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

B. Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

C. Respetar el régimen específico determinado para categoría de Suelo No Urbanizable en el presente Título del Plan General.

D. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo

en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

11.3.2 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

I. FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable:

A. Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en el artículo 11.3.2 de la presente normativa.

B. Los emplazados en terrenos que, conforme al presente Plan General, deban ser objeto de cesión o expropiación.

C. Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetas al régimen establecido en el artículo 2.6.3 de las presente normativa.

II. USOS DISCONFORMES.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

III. LICENCIA Y AUTORIZACIÓN PREVIA.

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

IV. 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.

11.3.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en el presente Plan, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.3.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo la consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.3.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS.

I. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en Suelo No Urbanizable, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además de dicha licencia municipal, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 11.4.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

II. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por 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. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

III. PLANES ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio 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.

IV. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

11.4 USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

11.4.1 TIPOS DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme a los artículos 22, 23 y 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, los usos, construcciones, instalaciones o actividades permisibles en Suelo No Urbanizable, se definen en el siguiente artículo para cada categoría de suelo, como:

I. PERMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

- LM: Sujetos a LICENCIA MUNICIPAL: Son los que, en virtud del artículo 23 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, no precisan para autorizarse más que la licencia urbanística municipal y las autorizaciones sectoriales que procedan.

- AE1: Sujetos a AUTORIZACIÓN ESPECIAL de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio previa a la licencia municipal, conforme al artículo 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

II. PERMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

- AE2: Permisibles con las condiciones del artículo 22 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Estarán también sujetos a AUTORIZACIÓN ESPECIAL de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debiendo tramitarse conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

III. USOS PROHIBIDOS.

- PR: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

11.4.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme a los artículos 23 y 24 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, pudieran considerarse permisibles en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

I. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

II. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXT).

La extracción o explotación de recursos minerales; canteras, extracción de áridos o tierras y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

III. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (OPI).

Las actividades, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

IV. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (VUA)

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

V. INTERÉS PÚBLICO (IP)

A. La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público.

B. Otros usos, construcciones o instalaciones, relacionadas con actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios de carretera, cuya necesidad de ubicación en Suelo No Urbanizable pueda considerarse de interés público por sus especiales requerimientos funcionales o dimensionales, o por su incompatibilidad con usos urbanos:

VI. RENOVACIÓN EN ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (ATR)

Usos, construcciones e instalaciones propios de formas tradicionales, no urbanas, de ocupación del territorio. (Art. 24-d de la Ley 5/1999)

11.4.3 USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍAS DE SUELO.

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior.

En cada caso, en relación con los tipos de usos enunciados en 11.4.1, se señala si el uso es:

- LM: Permitido mediante Licencia Municipal en SNUG.
- AE1 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUG.
- AE2 Autorizable mediante Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en SNUE; conforme al procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.
- PR: Prohibido.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	USOS						
	AGR	**EXT**	**INF**	**ATR**	**VUA**	**IP1**	**IP2**
SNUG	LM	AE1	LM	AE1	AE1	AE1	AE1
SNUE-E	AE2	PR	LM	PR	PR	PR	PR
SNUE-I	PR	PR	LM	PR	PR	PR	PR
SNUE-C	PR	PR	AE2	AE2	PR	AE2**(1)**	PR
SNUE-P	AE2	PR	LM	AE2	PR	AE2**(2)**	PR

- **(1)** Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

- **(2)** Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

SNUG: Suelo No Urbanizable Genérico.
SNUE-A: Suelo No Urbanizable con Protección Agropecuaria.
SNUE-I: Suelo No Urbanizable con Protección de Infraestructuras.
SNUE-C: Suelo No Urbanizable con Protección Cultural.
SNUE-N: Suelo No Urbanizable con Protección Paisajística.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en 11.4.

11.4.4 TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

A los efectos de legitimación y autorización de obras, construcciones, instalaciones y actividades, se distinguirán los siguientes tipos de tramitación, señalándose el que procede a cada caso en el capítulo 11.5 de esta normativa:

1. TR1: Se limita esta modalidad de tramitación a la obtención de licencia municipal, conforme a los Artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 173 y ss. de la Ley 5/1999 Urbanística Aragón, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. TR2: En esta modalidad, además de requerirse licencia municipal con idéntico procedimiento que en el TR1, se requerirá la obtención previa de Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio previa a la licencia municipal, conforme al procedimiento descrito en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

3. TR3: Este procedimiento consiste, como el TR2, en una Autorización Especial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y en una posterior tramitación de Licencia Municipal, pero añadiendo las particularidades del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que recoge el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre) y el Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Decreto legislativo 1302/1986.

11.5 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

11.5.1 EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de las siguientes categorías, conforme al artículo 23-a de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:

A. Instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o análoga.

B. Explotaciones ganaderas.

II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones permisibles, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de:

1. 10.000 m^2 para instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o análoga, si bien podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima, tal y como se detalla en 11.6.1.

2. Para instalaciones ganaderas, la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad.

Excepcionalmente, se autorizan las edificaciones permitidas sobre parcelas de menor dimensión, siempre que se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

C. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.13.2.1 y 4.13.2.2 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

D. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación.

E. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.7 del presente Título.

F. Cuando la instalación incluya una vivienda auxiliar, se cumplirán también las condiciones establecidas en el artículo 11.5.5 para viviendas unifamiliares aisladas.

III. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

2. En SNU Especial, se seguirá una tramitación TR3.

B. CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICENCIA.

La licencia deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado.

C. GARANTÍAS.

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al DIEZ por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

11.5.2 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXT).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a la extracción o explotación de recursos naturales minerales, conforme al artículo 23-a de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y “establecimientos de beneficio” regulados en la legislación minera.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, introduciéndose en la presente Normativa las siguientes particularidades:

A. Sólo se permitirá este uso en el Suelo No Urbanizable Genérico.

B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

C. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.7 del presente Título.

D. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

E. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación.

F. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

- Tipo TR3, por requerir evaluación de impacto ambiental.

B. CONDICIONES PARTICULARES DE LICENCIA

- Será imprescindible la cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera.
- No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

11.5.3 OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (OPI).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras u obras públicas estatales, autonómicas o locales, conforme al artículo 23-b de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.

B. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los Títulos 6 y 8.

C. El uso podrá incluir la vivienda de personas que deban residir permanentemente en la correspondiente explotación.

D. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado 11.7 del presente Título,

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN:

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

2. En SNU Especial, se seguirá una tramitación TR3.

En el caso de infraestructuras u obras públicas realizadas por la administración autonómica, se estará a lo previsto en el artículo 177 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

11.5.4 ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (ATR).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Renovación de elementos singulares tradicionales, conforme al artículo 24-b de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

11.5.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. (VUA).

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas en Suelo No Urbanizable Genérico, en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, conforme al artículo 23-c de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 10.000 m^2.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.10.

B. Los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones de superficie máxima construida:

- General 200 m2.
- Máximo 300 m2, con la condición adicional Smax. = 100 + S parcela / 100

C. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.7 del presente Título.

D. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

E. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

F. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR1.

2. En SNU Especial, no se permite.

B. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

C. RÉGIMEN PARTICULAR.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, se ajustará al detallado en el artículo siguiente para los usos de equipamiento colectivo, con la exención de la justificación del interés público de la actuación.

11.5.6 USOS DE INTERÉS PÚBLICO CON CARÁCTER DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO. (IP1)

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo de interés público, ya sea de titularidad pública o privada, conforme al artículo 24-a de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:.

II. SUPERFICIE DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de UNA (1) Ha., y no rebasen la de TRES (3) Has.

B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes.

Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.7 del presente Título.

B. Las actuaciones que supongan la ocupación de más de TRES (3) Hectáreas de suelo, o impliquen una superficie construida superior a 5.000 m^2, pueden se autorizadas conforme al procedimiento establecido en los artículos 76 a 81 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

C. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

D. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

E. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

F. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo No Urbanizable requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

A. TRAMITACIÓN

1. En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR2.

2. En las categorías de SNU Especial donde se permita, se seguirá una tramitación tipo TR3.

B. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

1. Deberá determinar exactamente:

   a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

   b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

C. GARANTÍAS.

1. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

D. COBERTURA POR LICENCIA EN VIGOR.

1. Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de DIEZ (10) años.

2. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como del Estudio de Impacto Ambiental cuando haya sido requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo en el trámite de la Autorización Autonómica.

3. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia y de la calificación urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

E. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la

administración, conforme al correspondiente Plan de Restauración.

2. La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

11.5.7 OTRAS INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO (IP2).

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones contempladas en el artículo 24-a de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón cuyo emplazamiento en el medio rural pueda considerarse de Interés Público, por sus específicos requerimientos o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

I. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de UNA (1) Ha.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas

de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Las actuaciones que supongan la ocupación de más de TRES (3) Hectáreas de suelo, o impliquen una superficie construida superior a 5.000 m^2, pueden se autorizadas conforme al procedimiento establecido para los proyectos supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

2. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.

3. Las instalaciones 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.

4. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

C. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

1. TRAMITACIÓN

a) En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR2.

b) En SNU Especial, no se permite.

2. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

Deberá determinar exactamente:

a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos.

3. OTROS REQUISITOS.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y

obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Equipamientos Colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior.

II. INDUSTRIA Y GRAN COMERCIO.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o comercial, que deban situarse en Suelo No Urbanizable por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de DOS (2) Has.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Las actuaciones que supongan la ocupación de más de TRES (3) Hectáreas de suelo, o impliquen una superficie construida superior a 5.000 m^2, pueden se autorizadas conforme al procedimiento establecido en los artículos 76 a 81 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.7 del presente Título.

3. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.

4. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

5. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

6. La autorización de industrias en Suelo No Urbanizable requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:

   a) La no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.

   b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el Título 4 de la presente Normativa.

C. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.

1. TRAMITACIÓN

   a) En SNU Genérico, se seguirá una tramitación tipo TR2.

   b) En las categorías de SNU Especial no se permite este tipo de instalaciones.

2. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN O LICENCIA.

   Deberá determinar exactamente:

   a) Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

   b) Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

3. OTROS REQUISITOS.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Equipamientos Colectivos (IP1) recogido en el artículo anterior.

III. SERVICIOS DE CARRETERAS.

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m^2.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

1. ÁREAS DE SERVICIOS.

La Diputación Provincial, Consejería competente en materia de carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

2. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

3. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

4. DIMENSIONES MÁXIMAS.

Las actuaciones que supongan la ocupación de más de TRES (3) Hectáreas de suelo, o impliquen una superficie construida superior a 5.000 m^2, pueden se autorizadas conforme al procedimiento establecido en los artículos 76 a 81 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

5. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.

a) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evacuarlo en plazo no superior a QUINCE (15) días hábiles.

b) Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

11.5.8 DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN ESPECIAL Y LICENCIA MUNICIPAL.

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas del presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:

A. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

B. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

C. 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.

II. Proyecto básico 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.

III. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de este Plan General.

IV. 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.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

VI. Con carácter particular:

A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas contenida en el artículo 4.4.7 de la presente Normativa Urbanística.

B. 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.

C. 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.

D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

2. Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del apartado 11.10 del presente Título.

E. 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 alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al 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.

VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, 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 de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

11.6 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

11.6.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de transcendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo No Urbanizable, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas integramente en esta clase suelo.

11.6.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las parcelaciones en Suelo No Urbanizable están sujetas a las siguientes reglas generales.

I. LEGISLACIÓN AGRARIA.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

II. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

A. Las parcelaciones en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

B. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

C. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo No Urbanizable sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra

como Suelo No Urbanizable, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo No Urbanizable tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

D. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

E. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

III. PROHIBICIONES.

A. 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 el apartado 11.10 del presente Título.

B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.

C. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo No Urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

D. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo No Urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

IV. EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

V. 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 licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.6.3 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para obtener 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 de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo No Urbanizable, será la siguiente:

I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas del presente Plan General, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:

   A. Objetivos de la parcelación.

   B. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

   C. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

   D. 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.

II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de este Plan General.

III. 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.

IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, 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.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

11.7 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

11.7.1 CONDICIONES DE PARCELA.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en el capítulo 11.4 de la presente Normativa.

Las parcelas mínimas señaladas en dicho capítulo, serán de aplicación siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima.

Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante 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 Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, 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 calificación no producirá efecto alguno.

11.7.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

I. ALTURA.

A. La altura máxima permitida será de siete metros (7 m.) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

B. En cualquier caso la cumbrera o punto mas alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho metros (8 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

C. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m.).

D. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

B. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de DIEZ (10) metros a linderos de parcela con otras parcelas colindantes. En zonas de huerta, este retranqueo podrá reducirse hasta 3 metros para cobertizos o “masicos” de dimensiones no superiores a 15 m^2.

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 (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

C. La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de siete (7) metros

a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona 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.

III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

1. AGR: 20%

2. EXT: 10%

3. VUA: 3%

4. IP1: 20%

5. IP2: 20%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

B. Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

1. AGR: 2.000 m^2 construidos.

2. EXT: 2.000 m^2 construidos.

3. VUA: 200 - 300 m^2 construidos (según art. 11.5.5III.B).

4. IP1: 5.000 m^2 construidos.

5. IP2: 5.000 m^2 construidos.

IV. 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.

V. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

A. Sólo se permitirá la construcción de cerramientos de fincas como actuación complementaria de alguna de las construcciones o instalaciones autorizables en las distintas categorías de Suelo No Urbanizable.

B. Los cerramientos permitidos conforme al párrafo anterior, podrán tener un zócalo opaco de hasta 0,5 m. de altura máxima, resolviéndose el resto con materiales diáfanos hasta una altura máxima de 2 m.

C. Junto a los cerramientos se dispondrá una plantación perimetral lineal de arbolado o especies arbustivas, al objeto de atenuar el impacto paisajístico.

D. Se prohibe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

E. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo cuatro (4) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino en los puntos donde pudiera tener un ancho superior a 8 metros.

F. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) 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.

VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

En Suelo No Urbanizable Genérico, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar consistente en un pequeño cobertizo o “masico” de hasta 15 m^2 y 3 metros de altura máxima, destinado a almacén de aperos agrícolas, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad y que cumplirá las siguientes condiciones:

A. Su dimensión máxima será de 15 m^2 construidos, en una planta.

B. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).

C. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

D. Se prohibe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

11.7.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

I. 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.

II. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación 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.

III. 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 propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

IV. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

11.7.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.

I. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable 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.

II. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

III. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos 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.

IV. CARTELES DE PUBLICIDAD.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. 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 Especial se prohiben en todo caso este tipo de carteles.

11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 76.2 y 76.3 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.

11.8.2 DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan General, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

11.9 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y al Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Decreto legislativo 1302/1986, las actividades que pretendan localizarse en Suelo No Urbanizable, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

I. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y específicadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como los especificados en el Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Decreto legislativo 1302/1986.

II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

IV. En Suelo No Urbanizable Especial, los usos o actividades recogidos en el apartado 2.2 del artículo 51 de la Ley6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

11.10 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

11.10.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable, en la que se dé ya alguna de las condiciones objetivas establecidas en el artículo siguiente para evaluar el riesgo de formación de un nuevo núcleo ante una solicitud de licencia en Suelo No Urbanizable.

11.10.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y radio ciento cincuenta (150) metros. No es aplicable esta regla a las edificaciones e instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

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:

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.

2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan, 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.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4. Por la sucesiva alineación de tres o mas edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.

11.11 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

11.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en el artículo 11.2.2del presente Título; a saber:

A. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SNUE-E).

- SNUE-E1: Suelos de Protección de cauces, vegas y vaguadas.

- SNUE-E2: Suelos de Protección de enclaves de interés.
- SNUE-E3: Suelos de Protección ecológico-forestal.

B. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUE-I).

- Protección de carreteras.
- Protección ferroviaria.
- Protección de otras infraestructuras.

C. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN CULTURAL (SNUE-C).

- SNUE-C1: Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural.
- SNUE-C2: Protección de vías pecuarias.

D. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUE-P).

La delimitación de los distintos tipos de Suelo No Urbanizable Especial, se recoge en el plano de ordenación nº 1, Clasificación del Suelo, a escala 1/25.000., con la salvedad de las bandas lineales de afección de infraestructuras que establece en cada caso la legislación sectorial aplicable.

11.11.2 REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.

Al Suelo No Urbanizable de protección le es de aplicación la normativa específica contenida en el capítulo 11.4.3 en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

11.11.3 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 mas restrictivas de cada uno de ellos.

11.11.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (SNUE-E).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUE-E en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

I. DE CAUCES, VEGAS Y VAGUADAS. (SNUE-E1)

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. No obstante, su delimitación se ha realizado con un criterio más amplio con el fin de asegurar la protección de todos aquellos terrenos que eventualmente pudieran estar amenazados por los riesgos naturales que estos cauces suponen, así como para mejor preservar la integridad de los cursos de agua.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de 11 de abril) que desarrolla la Ley de Aguas (29/1.985, de 2 de Agosto); en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

   a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

   b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

   c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

   a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

I. USOS AUTORIZABLES.

En aquellas áreas, dentro de esta clase de suelo, que excedan los 5 metros de la Zona de Dominio Público Hidráulico, se autorizan los siguientes usos:

A. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades

B. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestro explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:

1. Pequeños cobertizos agrícolas, definidos en 11.7.2-VI.

2. Balsas y estanques precisos para el riego.

3. Casetas para motores de riego.

4. Instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, con posibilidad de incluir una vivienda auxiliar.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohibe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social

B. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes agrícolas y no agrícolas.

3. Vivienda unifamiliar aislada.

C. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a o previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

D. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, 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.

E. Se prohibe 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.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera 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.

F. Se prohibe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

G. Con independencia del dominio de los cauces, se prohiben 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 prohibe 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.

H. Se prohiben 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 o el sistema de drenaje de los suelos.

I. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) 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

J. Se prohibe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal 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.

II. DE PROTECCIÓN DE ENCLAVES DE INTERÉS (SNUE-E2)

Se trata de una serie de enclaves que por su significancia ecológica y/o paisajística, por su singularidad y por su fragilidad, y por la especial querencia de los habitantes del municipio hacia ellos, al tratarse muchas veces de lugares de reunión y solazamiento, merecen una consideración específica de cara a su especial protección. Son los siguientes:

a) Cerro y Ermita de San Esteban

b) Santuario de Peralda

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

I. USOS PERMITIDOS.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

A. Aprovechamientos ganaderos tradicionales.

B. Aprovechamientos cinegéticos.

C. Aprovechamientos forestales: sólo se permite la recogida de leña, hongos y frutos. Los aprovechamientos madereros sólo podrán responder a Proyectos de Explotación debidamente aprobados por el organismo autonómico competente.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. En estas zonas se prohibe cualquier tipo de obra, edificación o instalación.

B. Se prohibe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación forestal 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.

C. Se prohiben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie forestada o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere el sistema de drenaje de suelos

D. Quedan prohibidos todos los tipos de actividades extractivas de recursos minerales, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

E. Se prohibe la quema como práctica de manejo de actividades agrarias y ganaderas.

F. Se prohibe la construcción de líneas de transporte de energía.

G. Se prohibe el abandono de objetos y residuos, así como su quema no autorizada.

H. Se prohibe la instalación de zonas de acampada.

I. Se prohibe la colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial.

J. Se prohibe la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

III. DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-FORESTAL (SNUE-E3).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUE-3 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

En estos suelos, se estará al régimen específico que determine la Ley de Montes en cuanto a aprovechamientos y régimen de autorizaciones, así como a lo que, en su caso, establezcan los planes y proyectos del organismo autonómico competente.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

I. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del organismo de la administración autonómica competente:

A. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.

B. Instalación de líneas de transporte de energía.

C. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

D. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohibe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social.

2. La reforestación atendiendo a proyectos aprobados por el organismo autonómico competente.

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Almacenes no agrarios.

2. Vivienda unifamiliar aislada.

3. Actividades extractivas.

C. Se prohiben 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.

D. Se prohiben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria 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.

E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

I. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

J. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

K. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

L. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

M. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

11.11.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave *SNUE*-I en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

I. CARRETERAS (SNUE-I1)

Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo correspondiente del Título 8 de la presente Normativa.

II. ENERGÍA ELÉCTRICA (SNUE-I2)

A. Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, la Ley de 18 de Marzo de 1966 y el Decreto de 20 de Octubre de 1966.

B. A este respecto, se prohiben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado:

D = 1,5 + (U/100), con un mínimo de 2 metros.

2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:

D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 5 metros.

3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:

D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 4 metros.

III. FERROCARRIL (SNUE-I3)

Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas vías férreas que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo correspondiente del Título 8 de la presente Normativa.

IV. INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO. (SNUE-I4)

Se trata del conjunto de elementos del sistema de canales de regadío de la Confederación Hidrográfica que discurren por el término, junto con sus elementos auxiliares, caminos de servicio, etc.

11.11.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUE-C en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

I. VÍAS PECUARIAS (SNUE-C1)

Se trata de las Vías Pecuarias clasificadas o pendientes de clasificación que existen en el término municipal.

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias, y el Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).

II. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. (SNUE-C2)

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por el presente Plan General para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección, junto con la clave de referencia para su localización en el plano de clasificación del suelo:

LOCALIDAD	DENOMINACIÓN	ÉPOCA	TIPO	CLAVE
Calamocha	Las Menas.	Hierro II	Indeterminado	1.1
	Casa Gascones.	Bajomedieval	Piedra molino	1.2
	Partida de Gascones.	Islámico/cristiano	Columnas	1.3
	Bco. La Pasiega o Gascones.	Hierro II	Hábitat	1.4
	Paridera Baja Viuda.	Bajomedieval	Columnas	1.5
	Cerro de San Juan.	Hierro II. Cristiano	Poblado - Inst. metalúrgica	1.6
	Paridera Barradones.	Bajomedieval	Columnas	1.7
	Paridera de la Nava.	Indeterminado	Columnas	1.8
	Paridera Baja.	Bajomedieval - moderno	Indeterminado	1.9
	El Salobral.	Indeterminado	Cerámica	1.10
	Paridera Partida Pozuelos.	Indeterminado	Columnas	1.11
	Paridera Alta Viuda.	Bajomedieval	Columnas	1.12
	Paridera Cayetano.	Bajomedieval	Columnas	1.13
	Paridera Partida Cirujera.	Bajomedieval	Columnas	1.14

	Las Serranas.	Hierro II	Hallazgo aislado	1.15
	Puente.	Romano - islámico - cristiano	Puente	1.16
	Cerro del Churro.	Bajomedieval	Torre defensiva	1.17
	El Castillejo.	Industria lítica	Hallazgo aislado	1.18
	Torre Iglesia.	Cristiano - moderno	Torre defensiva - necrópolis	1.19
	Paridero Desgarradero.	Moderno	Columnas	1.20
	Casa Señor León.	Indeterminado	Columnas	1.21
	Masía Rafael Angulo.	Indeterminado	Columnas	1.22
	Paridera Fuente Moral.	Bajomedieval	Columnas	1.23
	Masía del Vallejo.	Indeterminado	Hallazgo aislado	1.24
	El Gazapón I.	Hierro II - Romano - Cristiano	Poblado	1.25
	Fábrica del Manco.	Indeterminado	Hallazgo aislado	1.26
	El Gazapón II.	Hierro II - Romano Imperial - Islámico	Indeterminado - Villa - Indeterminado	1.27
	Finca Bronchales.	Hierro II	Necrópolis	1.28
Collados:	Valdelafuente.	Industria lítica	Taller	2.1
Cuencabuena:	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Calcolítico - Eneolítico	Hallazgo aislado	3.1
	Muela del Cementerio.	Neolítico - eneolítico	Hábitat	3.2
	La Carrasquilla	Hierro II	Hábitat	3.3
	Hallazgo suelto.	Calcolítico - eneolítico	Hallazgo aislado	3.4
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.5
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.6
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.7
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.8
	Santa Bárbara.	Calcolítico - eneolítico - Bronce	Hábitat	3.9
	Cabezo Escalerillas.	Epipaleolítico - Bronce antiguo	Indeterminado - Hábitat	3.10
	Muela Santa Bárbara I.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.11
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.12
	Muela Santa Bárbara II.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.13
	Bco. Escalerillas.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.14
	Las Escalerillas.	Industria lítica - Bronce	Hallazgo aislado	3.15
	Villa Romana.	Romano Imperial	Villa	3.16
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.17
	Muela Santa Bárbara.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.18
	Muela Santa Bárbara I.	Calcolítico - Eneolítico - Hierro II	Poblado - Indeterminado	3.19
	Paridera del Cojo.	Calcolítico - Eneolítico	Indeterminado	3.20
	Hallazgo suelto.	Calcolítico - Eneolítico	Hallazgo aislado	3.21
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.22
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.23
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.24
	Paridera de los Bellos.	Calcolítico - Eneolítico	Indeterminado	3.25
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica . cerámica - Hierro II	Indeterminado	3.26
	Bco. San Martín I.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.27
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.28
	Muela Litis V.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.29
	El Cerro	Calcolítico - eneolítico - Bronce	Hábitat	3.30
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.31

	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.32
	Hallazgo suelto.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.33
	Muela Litis II.	Calcolítico - eneolítico	Hábitat	3.34
	Ermita San Martín.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.35
	Muela Litis VI.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.36
	Muela Litis VII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.37
	Muela Litis VIII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.38
	Bco. San Martín II.	Hierro II	Hallazgo aislado	3.39
	Muela Litis I.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	3.40
	Muela Litis IX.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.41
	Muela Litis X.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.42
	Muela Litis XI.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.43
	Muela Litis XII.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.44
	Hallazgo suelto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indetermindado	3.45
	Muela Litis XIII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.46
	Muela Litis XIV.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.47
	Muela Litis III.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	3.48
	Muela Litis XV.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	3.49
	Muela Litis XVI.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.50
	La Paridera de la Muela.	Bronce antiguo	Hábitat	3.51
	Barranco del Regajo I.	Ind. Lítica - Cerámica a mano - Hierro II	Indetermindado	3.52
	El Plano.	Hierro II - Ibero romano - Romano Imperial	Indeterminado	3.53
	La Muela Litis IV.	Calcolítico - eneolítico - Bronce	Hábitat	3.54
	Muela Litis XVII.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.55
	Muela Litis XVIII.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.56
	Muela Litis XIX.	Industria lítica	Hallazgo aislado	3.57
	Barranco Regallo II.	Industria lítica	Indeterminado	3.58
	Puntal del Regallo.	Hierro II	Hábitat	3.59
	Paridera Muela Litis I.	Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.60
	Paridera Muela Litis II.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Hallazgo aislado	3.61
	Paridera de la Muela II.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	3.62
	Torreón.	Islámico - Cristiano indeterminado	Torre defensiva	3.63
Cutanda:	El Castillo.	Cristiano indeterminado	Castillo	4.1
	Alto de La Muela I.	Bronce medio		4.2
	Alto de La Muela II.	Industria lítica	Hábitat	4.3
	Cueva del Santísimo.	Neolítico - Calcolítico	Hábitat	4.4
	El Castillico Cervera.	Ind. Lítica - Cristiano altomedieval	Torre defensiva - Hallazgo aislado	4.5
	Barranco del Hocico.	Ind. Lítica - Hierro II	Hallazgo aislado	4.6
	La Masada.	Calcolítico - eneolítico	Hábitat	4.7
	Pesebres Cabrera.	Indeterminado	Indeterminado	4.8
	Cervera.	Campos de Umas del bronce Final y/o del Hierro I	Poblado	4.9
	Los Villares.	Calcolítico - eneolítico - cristiano indet.	Indeterminado - Hábitat	4.10
	Cutanda.	Hierro II - Romano Imperial	Indeterminado	4.11
Lechago:	Cueva de la Mora.	Cerámica a mano	Indeterminado	6.1
	La Moratilla.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	6.2

	El Castillejo.	Bronce antiguo y medio - Bronce final	Poblado - Castillo	6.3
	Cabezo Ladrones III.	Calcolítico - eneolítico	Hábitat	6.4
	Cabezo Ladrones II.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	6.5
	Cabezo Ladrones I.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	6.6
	Los Pagos.	Hierro II auge - Ibérico	Poblado	6.7
Luco de Jiloca	Bco. de las Ortigas.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	7.1
	Las Ortigas.	Neolítico - Calcolítico	Indeterminado	7.2
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	7.3
	La Umbría del Mas.	Industria lítica	Taller	7.4
	Barranco del Mas.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	7.5
	Masía del Mas.	Industria lítica - Romano - Moderno	Hallazgo aislado - Caserío	7.6
	Cabezo Raso.	Hierro II auge - Ibérico	Poblado	7.7
	Entrambasaguas.	Romano	Puente	7.8
	Nuestra Señora del Rosario.	Hierro II auge - Ibérico	Indeterminado - Act. Económica	7.9
	Virgen del Rosario.	Hierro II	Hallazgo aislado	7.10
	Hallazgo suelto.	Industria lítica	Hallazgo aislado	7.11
	Paridera de las Chicas.	Cristiano bajomedieval - moderno - contemporáneo	Hallazgo aislado	7.12
	Iglesia.	Romano	Hallazgo aislado	7.13
Navarrete del Río	Cabecico de Agueda.	Hierro II - Ibero romano - Romano Imperial	Caserío	8.1
	Cerro del Calvario.	Neolítico - Calcolítico - cristiano	Hábitat - Indeterminado	8.2
Nueros	El Santo.	Neolítico - Calcolítico - cristiano	Hábitat - Indeterminado	9.1
Olalla	San Bartolomé.	Industria lítica	Hallazgo aislado	10.1
	Torre Iglesia.	Cristiano bajomedieval	Templo	10.2
	Carranueros I.	Industria lítica	Indeteminado	10.3
	Carranueros II.	Industria lítica	Hallazgo aislado	10.4
El Poyo del Cid	Hallazgo suelto.	Romano	Hallazgo aislado	11.1
	San Esteban.	Hierro II - Ibero romano - Romano Imperial	Ciudad	11.2
	El Molino.	Romano Imperial - Islámico - Cristiano	Indeterminado - Villa - Indeterminado	11.3
Valverde	El Puntal.	Industria lítica	Indeteminado	13.1
	Val de la Casa.	Industria lítica	Hallazgo aislado	13.2
	Las Crucijadas.	Industria lítica	Indeteminado	13.3
Villarejo de los Olmos	El Palomar.	Cerámica a mano	Indeterminado	14.1
	Cabezo Nieto.	Ind. Lítica - Cerámica a mano	Indeterminado	14.2

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes restricciones:

6. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 7º, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

7. Así mismo, se estará a lo previsto en la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés; especialmente a lo señalado en sus artículos 66 a 68.

8. Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento con la declaración de Zona de Prevención Arqueológica o Paleontológica, se establece una zona de protección entorno a los enclaves señalados en el Plano de Ordenación nº1, donde cualquier actuación requerirá autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

9. La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención, requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

   - Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.

   - El director general exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

10. En general, tan sólo serán autorizables en estos ámbitos aquellas instalaciones de puesta en valor y explotación de los yacimientos, sujetas a autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

11.11.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUE-P).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUE-P en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece 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 del municipio. Estos suelos gozan además de un grado de protección alto, por su importancia en la estructura económica del municipio, pretendiéndose el mantenimiento de sus condiciones ambientales.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

II. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del organismo de la administración autonómica competente:

A. Instalación de líneas de transporte de energía.

B. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

C. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.

D. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola o forestal de los terrenos circundantes.

E. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

III. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

A. Se prohibe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social.

2. La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

2. Almacenes no agrícolas.

3. Vivienda unifamiliar aislada.

4. Actividades extractivas.

C. Se prohiben 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.

D. Se prohiben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria 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.

E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

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 clasificado como tal por el presente Plan General.

Estas Condiciones Particulares tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

12.2 DEFINICIÓN

Las zonas de ordenanza diferenciada que este Plan General establece son:

- 1. Casco Antiguo.
- 2. Manzana de Ensanche.
- 3. Unifamiliar Intensiva.
- 4. Unifamiliar Extensiva.
- 5. Industria Genérica.
- 6. Industria agroalimentaria.
- 7. Núcleo Rural.
- 8. Dotacional Compacto.
- 9. Dotacional Exento.
- EL Espacios libres y zonas verdes. Parques y jardines.

12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN 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.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

1

NOMBRE	Casco Antiguo
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco antiguo en las que ésta es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de las mismas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

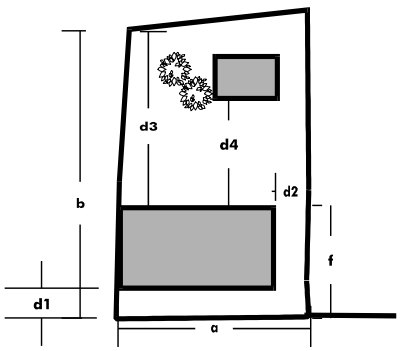
OCUPACIÓN (%)	PB: 100%; Otras Plantas: determinada por las condiciones de fondo y retranqueos.
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	Determinada por condiciones de altura, ocupación y posición.
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	Nº plantas según lo señalado en planos / 4,5m(1pl); 7,5m (2pl); 10,5m (3pl); 13,5m (4pl)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	3m(1pl) cuando la altura máx. = 1, 2 o 3 pl:; 5,8m (2 pl) cuando la altura máx. = 4 pl

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos (d1=0)	Sin retranqueos (d1=0)
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	12 m (1)
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos > 3m; sin huecos no se fija	> 3m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o 100 m2 construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela..
(1) Como excepción, en rehabilitación de edificaciones, se podrá mantener la volumetría existente, entendida como tal la envolvente, medida su altura en metros y su fondo en metros.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

1

NOMBRE	Casco Antiguo
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística, con las siguientes restricciones adicionales:
1. Fachadas y cerramientos de parcelas.Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.
2. Cubiertas:
* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30º.
* Las cubiertas serán de coloración rojiza de teja cerámica.
* Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
* El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros, será de 30 cm. con excepción de los elementos preexistentes.
3. Otras condiciones:
* Se prohiben las marquesinas, permitiéndose únicamente banderines, muestras y toldos (Ver art. 5.7.3 NNUU).

* Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª. - Uso terciario: * Oficinas, sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación; con atención al público en planta baja o primera de la edificación. * Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre la rasante de la edificación o en edificio exclusivo. * Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo. * Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento, categorías 1ª y 4ª. - Uso dotacional - equipamiento: * Cultural, en categorías 1ª y 2ª, situado en planta baja y primera de la edificación. * Educativo, en categorías 1ª y 2ª en planta baja y primera de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 4ª en planta baja o edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso y en categoría 5ª. * Sanitario, en categoría 1ª, en cualquier planta de la edificación. * Asistencial. * Religioso, en categoría 1ª en planta baja o edificio exclusivo. * Deportivo, categoría 1ª. * Administrativo. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o moletias sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente. - Bares de alterne.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

NOMBRE	Manzana de Ensanche
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Regula la edificación en aquellas manzanas con mayores espacios libres interiores, que forman patios posteriores de parcela, y que pueden estar mancomunados para formar un patio de manzana.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

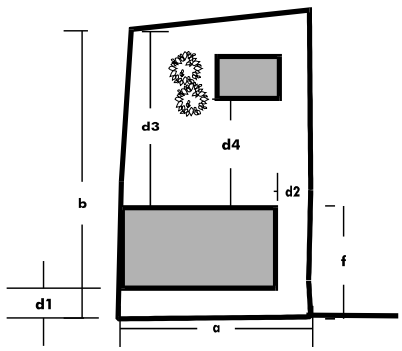
OCUPACIÓN (%)	Determinada por el fondo máximo edificable
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	Determinada por condiciones de altura, ocupación y posición
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	Nº plantas según lo señalado en planos / 4,5m(1pl); 7,5m (2pl); 10,5m (3pl);13,5m (4pl)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	3m(1pl) cuando la altura máx. = 1, 2 o 3 pl:; 5,8m (2 pl) cuando la altura máx. = 4 pl

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos (d1=0)	Sin retranqueos (d1=0)
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	12 m
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos > 3m; sin huecos no se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o 100 m2 construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2

NOMBRE	Manzana de Ensanche
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística.

USOS

USO PRINCIPAL

- Uso residencial, categorías 1ª y 2ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 3ª
- Uso de aparcamiento, categorías 1ª, 3ª y 4ª.
- Uso Terciario:
  * Oficinas.
  * Comercio, categorías 1ª y 2ª.
  * Hostelería.
  * Hospedaje.
- Uso Dotacional - Equipamiento:
  * Cultural y espectáculos, en categorías 1ª y 2ª, situado en planta baja o primera de la edificación.
  * Educativo, en categorías 1ª y 2ª en planta baja y primera de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 3º en edificio exclusivo; en categoría 4ª en planta baja o edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso; y en categoría 5ª.
  * Sanitario, en categoría 1ª, en cualquier planta de la edificación.
  * Asistencial.
  * Religioso, los locales de culto exclusivamente en planta baja y con acceso directo desde la calle.
  * Deportivo, en categoría 1ª.
  * Administrativo.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su preligosidad sean incompatibles con el uso residencial.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Industrial, en categoría 1ª, en planta baja de la edificación.

USOS PROHIBIDOS

- Todos los usos no permitidos expresamente.
- Bares de alterne.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

NOMBRE	Unifamiliar Intensiva
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas en hilera o aisladas, con espacios libres mancomunados o privativos.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

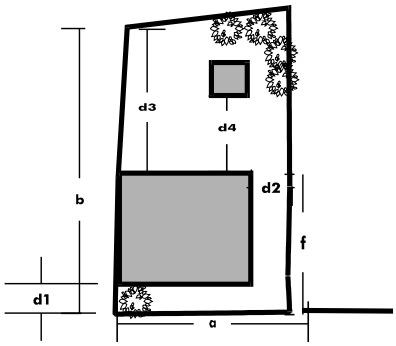
OCUPACIÓN (%)	60 %
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	0,85 m2 / m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 (PB + 1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	3m(1pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 3 m	> 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o > 3 m	Sin retranqueos o > 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m2 construidos.
* Se permite una edificación auxiliar de 12 m2 y 1 planta (3m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, podrá estar adosada a los linderos interiores.
* El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

3

NOMBRE	Unifamiliar Intensiva
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada, pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª - Uso de aparcamiento, categorías 1ª y 4ª. - Uso Terciario: * Oficinas en categoría 1ª. - Uso Dotacional - Equipamiento: * Cultural y espectáculos, en categorías 1ª y 2ª, situado en planta baja o primera de la edificación. * Educativo, en categorías 1ª y 2ª en planta baja y primera de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 3º en edificio exclusivo; en categoría 4ª en planta baja o edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso; y en categoría 5ª. * Sanitario, en categoría 1ª, en cualquier planta de la edificación. * Asistencial. * Deportivo, en edificio exclusivo. * Administrativo. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su preligosidad sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente. - Bares de alterne.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

4

NOMBRE	Unifamiliar Extensiva
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación pareada o aislada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares, exentas o pareadas, sobre parcela de mayor tamaño.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	300 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	14 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

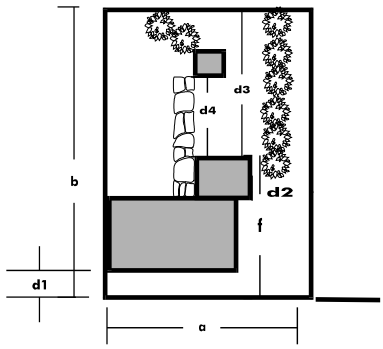
OCUPACIÓN (%)	40%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	0,7 m2 / m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 (PB + 1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	3m(1pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 3 m	> 3 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m (1)	> 3 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	> 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m2 construidos.
* Se permite una edificación auxiliar de 12 m2 y 1 planta (3m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, podrá estar adosada a los linderos interiores.
* El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.
* El espacio de retranqueo no podrá ser ocupado por vuelos de la edificación ni por escaleras.
(1) Se permitirá el adosamiento en uno de los linderos laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

4

NOMBRE	Unifamiliar Extensiva
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación pareada o aislada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª - Uso de aparcamiento, categorías 1ª y 4ª. - Uso Terciario: * Oficinas en categoría 1ª. - Uso Dotacional - Equipamiento: * Educativo, en categorías 1ª y 2ª en planta baja y primera de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 3º en edificio exclusivo; en categoría 4ª en planta baja o edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso; y en categoría 5ª. * Sanitario, en categoría 1ª, en cualquier planta de la edificación. * Asistencial. * Deportivo, en edificio exclusivo. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su preligosidad sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5

NOMBRE	Industria general
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves industriales y de almacenaje
USO CARACTERÍSTICO	Industria - almacén

DEFINICIÓN

Edificación de uso exclusivo de industrias que por sus características puedan ser emplazadas en proximidad con zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de zonas verdes de protección.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	500 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	8 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

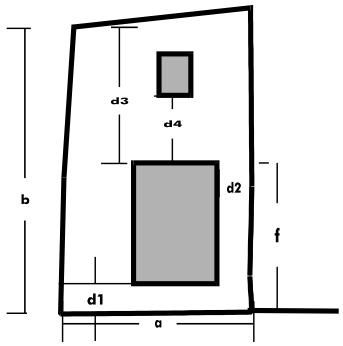
OCUPACIÓN (%)	100%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	1 m2 / m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 (PB) / 12 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	4,5 m(1pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o > 3 m (1)	Sin retranqueos o > 3 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad.
(2) Se permitirá el adosamiento en uno de los linderos laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela.
* Se preverá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Asimismo se preverá espacio suficiente para la carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5

NOMBRE	Industria general
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves industriales y de almacenaje
USO CARACTERÍSTICO	Industria - almacén

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística

USOS

USO PRINCIPAL

- Uso industrial, categorías 1ª y 2ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Uso Residencial, categoría 1ª, limitado al 40% de la edificabilidad total, y a 1 vivienda (150 m2). Esta vivienda sólo podrá estar en Planta Baja y estará siempre ligada al personal que desarrolla la actividad (1).
- Uso terciario:
  * Oficinas, limitado a un 40% de la edificabilidad total (1) y siempre ligado a la actividad industrial.
  * Comercio, en categorías 1ª.y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo.
- Uso de aparcamiento.
- Uso Dotacional - Equipamiento:
  * Sanitario, en categoría 1ª, para servicio de la actividad industrial.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

(1) Se limita la suma de superficie destinada a uso residencial y de oficina al 40% del total.

USOS PROHIBIDOS

- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

6

NOMBRE	Industria agroalimentaria
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos, en el ámbito del Sector 13
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves de tamaño medio o grande
USO CARACTERÍSTICO	Industria agroalimentaria

DEFINICIÓN

Edificación de uso exclusivo industrial agroalimentario que debe adaptarse a la normativa vigente para el uso.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	La existente
FRENTE MÍNIMO (m)	El existente

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

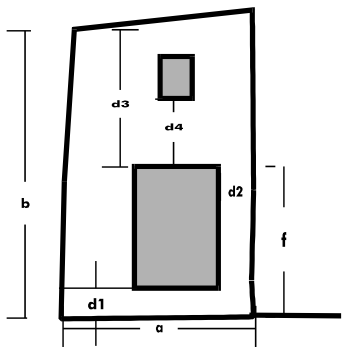
OCUPACIÓN (%)	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	1,13 m2 / m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	3 (PB + 2) /12 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	4,5 m(1pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	> 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	> 5 m	> 5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	> 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) A excepción de los elementos especiales, debidamente justificados.
* Se preverá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 250 m2 construidos.
* Asimismo se preverá dentro de la parcela espacio suficiente para carga y descarga.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

6

NOMBRE	Industria agroalimentaria
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos, en el ámbito del Sector 13
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves de tamaño medio o grande
USO CARACTERÍSTICO	Industria agroalimentaria

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística del presetne Plan General, junto con las condiciones del Plan Parcial que desarrolló el Sector 13.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso de Industrias Cárnicas, entendiendo por tales las industrias agroalimentarias cuya actividad se encuadra en el epígrafe 1513 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 1ª, en las condiciones determinadas en el Plan Parcial del Sector 13.
	- Uso terciario:
	  * Oficinas, en las condiciones del Plan Parcial que desarrolla el Sector 13.
	  * Comercio, en categorías 1ª.y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo.
	- Uso de aparcamiento, en categorías 1ª, 3ª y 4ª.
	- Uso Dotacional - Equipamiento:
	  * Sanitario, en categoría 1ª, de uso exclusivo de la industria.
	- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
	- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

7

NOMBRE	Núcleo rural
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Mixto: Residencial y agropecuario

DEFINICIÓN

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que ésta es compacta con superposición de usos residenciales y agropecuarios.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

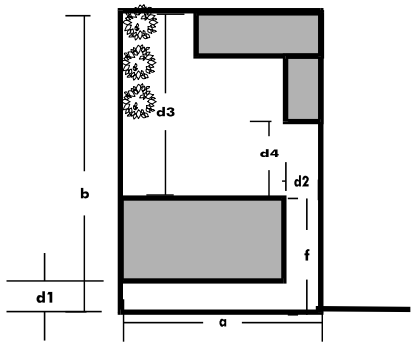
OCUPACIÓN (%)	80% en planta baja. Otras plantas: determinada por las condiciones de fondo y retranqueos
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)	Determinada por condiciones de altura, ocupación y posición
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	7,5m (PB+1) / 10,5 m (PB+2) (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	3m(1pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	12 m
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos > 3m; sin huecos no se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) En calles de anchura superior a 6 m. y en toda la Calle Mayor de Cutanda, la altura máxima será de 3 plantas (10,5 m)
Se permiten cerramientos opacos de parcela de hasta 2 m. de altura.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

7

NOMBRE	Núcleo rural
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Mixto: Residencial y agropecuario

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas.Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.7.2-II de la Normativa Urbanística.
2. Cubiertas:
   * Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30º.
   * Las cubiertas serán de coloración rojiza de teja cerámica.
   * Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
   * El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros, será de 30 cm. con excepción de los elementos preexistentes.
3. Otras condiciones:
   * Se prohiben marquesinas y banderines, permitiéndose únicamente muestras y toldos (Ver art. 5.7.3 NNUU).
   * Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
   * Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería, no podrán tener acabados con brillo metálico.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso residencial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 3ª. - Uso terciario: * Oficinas, sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación; con atención al público en planta baja o primera de la edificación. * Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre la rasante de la edificación o en edificio exclusivo. * Hostelero, en plantas baja y primera (siempre asociada a la baja) de la edificación o en edificio exclusivo. * Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. - Uso de aparcamiento, categorías 1ª y 4ª. - Uso dotacional - equipamiento: * Cultural, en categorías 1ª y 2ª, situado en planta baja y primera de la edificación. * Educativo, en categorías 1ª y 2ª en planta baja y primera de la edificación, siempre con acceso directo desde el espacio público; en categoría 4ª en planta baja o edificio exclusivo y siempre que se disponga de un espacio libre acotado exclusivamente para este uso y en categoría 5ª. * Sanitario, en categoría 1ª, en cualquier planta de la edificación. * Asistencial. * Religioso, en categoría 1ª en planta baja o edificio exclusivo. * Deportivo, categoría 1ª. * Administrativo. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de aquellos que por su peligrosidad o moletias sean incompatibles con el uso residencial. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

8

NOMBRE	Dotacional compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación compacta para uso dotacional.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

DEFINICIÓN

Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

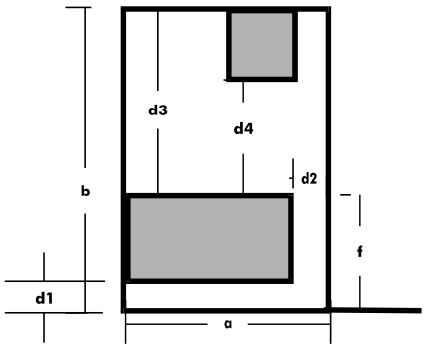
OCUPACIÓN (%)	Para rehabilitaciones: la existente; para nueva edificación: 70% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	Para rehabilitaciones: la existente; para nueva edificación: 1,4 m2/m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	La correspondiente a la manzana donde esté
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	1 planta menos de la altura máxima.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.
* Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 1 planta (3 m), que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
* Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 20 m2 construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

8

NOMBRE	Dotacional compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación compacta para uso dotacional.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística.
Deberán cumplirse las condiciones estéticas de la zona de ordenanza de la manzana donde se encuentre.

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso dotacional.

USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 1ª, correspondiente a vivienda del personal o vigiliante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 100 m2 y ubicada sólo en Planta Baja.
	- Uso terciario:
	  * Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado.
	  * Hostelería: al servicio de la instalación.
	- Uso de aparcamiento, en categorías 1ª, 3ª y 4ª.
	- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
	- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	- Uso de Tanatorio: Sólo en las parcelas dotacionales OE-11 y OE-12

USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NOMBRE	Dotacional Exento
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamiento en gran parcela con instalaciones al aire libre.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional.

DEFINICIÓN

Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	1.000 m2
FRENTE MÍNIMO (m)	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

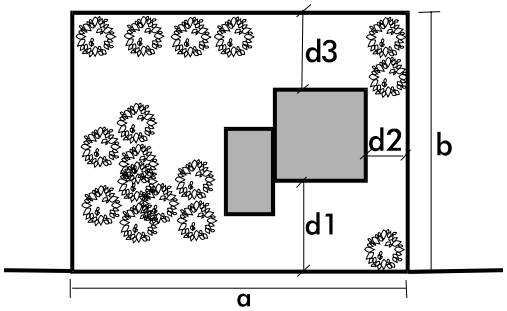
OCUPACIÓN (%)	40%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	1,40 m2/m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	4 (PB +3) / 12,6 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	4,5 m (1 pl)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	> 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

* Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
* Deberá preverse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

9

NOMBRE	Dotacional Exento
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Equipamiento en gran parcela con instalaciones al aire libre.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso dotacional, en las zonas calificadas con ese uso. - Uso de comercio y servicios, en las parcelas calificadas como tales, en este caso el dotacional será uso complementario.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso Residencial, categoría 1ª, correspondiente a vivienda del personal o vigiliante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 100 m2 y ubicada sólo en Planta Baja. - Uso terciario: * Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado. * Hostelería: al servicio de la instalación. - Uso de aparcamiento, en categorçias 1ª, 3ª y 4ª. - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. - Uso de Tanatorio: Sólo en las parcelas dotacionales OE-11 y OE-12
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

EL

NOMBRE	Espacios Libres y Zonas Verdes
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación con la trama
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques urbanos y áreas ajardinadas
USO CARACTERÍSTICO	Zonas Verdes

DEFINICIÓN

Espacios libres ajardinados de titularidad y uso público.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

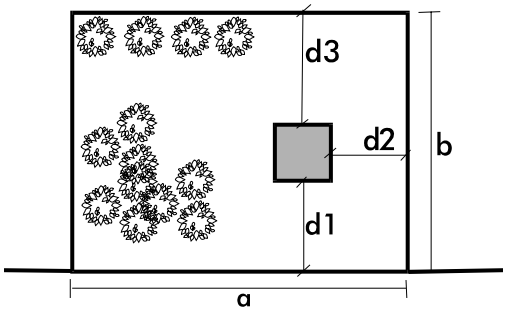
OCUPACIÓN (%)	5%
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2	0,05 m2 / m2
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	1 (PB) / 4 m (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	1 (PB) / 3 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	**OTRAS PLANTAS**
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 5 m	-
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	-
LINDEROS LATERALES(d2)	> 5 m	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d_1. Distancia a alineación exterior.
d_2. Distancia a linderos laterales.
d_3. Distancia a lindero posterior.
d_4. Distancia a otros edificios.



OBSERVACIONES

(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.
* El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios del artículo 6.2.4 de las NNUU.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

EL

NOMBRE	Espacios Libres y Zonas Verdes
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación con la trama
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parques urbanos y áreas ajardinadas
USO CARACTERÍSTICO	Zonas Verdes

CONDICIONES ESTÉTICAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en los apartados 5.6 y 5.7 de la Normativa Urbanística

USOS

USO PRINCIPAL	- Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.
USOS COMPLEMENTARIOS	- Uso terciario: * Hostelería. (Cafetería, quiosco de bebidas, etc.). * Comercial: quiosco. - Uso dotacional: con un límite de instalaciones al aire libre del 30% de la superficie total. * Cultural, categoría 4ª. * Deportivo, en instalaciones al aire libre. - Uso de aparcamiento, en espacio libre de parcela, con un límite del 10% de la superficie total - Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
USOS PROHIBIDOS	- Todos los usos no permitidos expresamente.

13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA.

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, Cesiones y Ordenación, que serán de aplicación en las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable establecidos en el presente Plan General.

13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta las siguientes premisas.

A. Los datos numéricos contenidos en las fichas, referidos a las superficies de actuación, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

B. La delimitación de cada ámbito, podrá admitir márgenes de más o menos un 5%, con respecto a la delimitación definitiva que habrá de establecer el Plan Parcial, o el Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación correspondiente, en función del tipo de ámbito de que se trate.

C. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que figuran en las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

2. En Suelo Urbanizable, se considerarán determinaciones vinculantes las relativas a Gestión del Suelo, Aprovechamiento Medio, Aprovechamientos objetivos globales y pormenorizados, cesiones de suelo, asignaciones de suelos y aprovechamientos, condiciones particulares y delimitación.

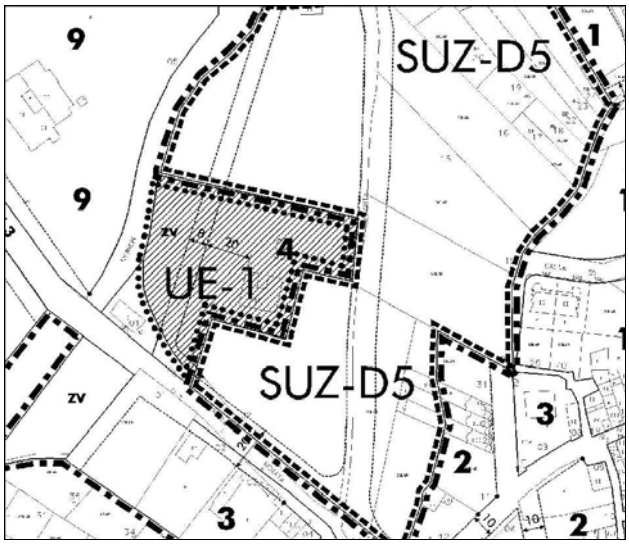
3. Por su parte, las instrucciones para la ordenación son de carácter orientativo, pudiendo ser modificadas y mejoradas por el Plan Parcial correspondiente previa justificación motivada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE - 1

NOMBRE:	Calle Morata
NÚCLEO:	Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra en las proximidades del río Jiloca, junto al lavadero. Se corresponde con la UE-2 de las anteriores Normas Subsidiarias.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2	4.976	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	2.316
Nº MÁX. VIV.	11	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4654

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF.USO	AP.u.a.
Resid. Unif. Extensiv	2.316	1	2.316
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	2.316		2.316

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	1.007
Equipamiento	0
Otros	
Viario	660
TOTAL	1.667

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

% s/ APROV. MEDIO (art.18.d Ley 5/99)	
PÚBLICA	10%
PRIVADA (AP. SUBJETIVO)	90%

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	1.667	33,50%
USOS LUCRATIVOS	3.309	66,50%

CONDICIONES PARTICULARES

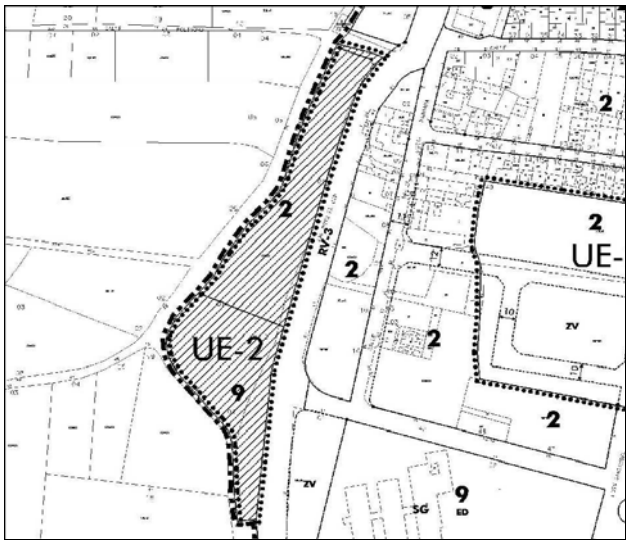
Esta UE constituye un sector independiente dentro del Suelo Urbano No Consolidado.
No representa ampliación de suelo urbano con respecto a las anteriores NNSS, por lo que no es aplicable el art. 74.3 de la Ley 5/99 a los efectos de determinación de cesiones para usos públicos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE - 2

NOMBRE:	Calle del Poyo del Cid
NÚCLEO:	Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada a lo largo del Camino que lleva a El Poyo del Cid, en un área de ocupación reciente. Se corresponde con la UE-3 de las anteriores Normas Subsidiarias.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2	10.093	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	9.040
Nº MÁX. VIV.	45	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,8957

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF.USO	AP.u.a.
Residencial manzan	9.040	1	9.040
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**9.040**		**9.040**

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	0
Equipamiento	4.696
Otros	
Viario	0
TOTAL	**4.696**

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

% s/ APROV. MEDIO (art.18.d Ley 5/99)	
PÚBLICA	10%
PRIVADA (AP. SUBJETIVO)	90%

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	4.696	46,53%
USOS LUCRATIVOS	5.397	53,47%

CONDICIONES PARTICULARES

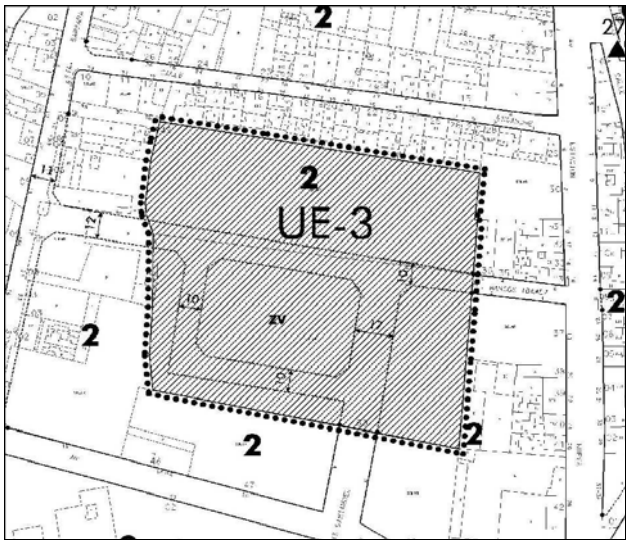
Esta UE constituye un sector independiente dentro del Suelo Urbano No Consolidado.
No representa ampliación de suelo urbano con respecto a las anteriores NNSS, por lo que no es aplicable el art. 74.3 de la Ley 5/99 a los efectos de determinación de cesiones para usos públicos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE - 3

NOMBRE:	Calle Marcos Ibáñez
NÚCLEO:	Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Sur del Ensanche de Calamocha. Se corresponde con la UE-1 de las anteriores Normas Subsidiarias.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2	17.075	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	17.040
Nº MÁX. VIV.	75	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,9980

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF.USO	AP.u.a.
Residencial manzan	17.040	1	17.040
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	17.040		17.040

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	2.935
Equipamiento	0
Otros	
Viario	3.967
TOTAL	6.902

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

% s/ APROV. MEDIO (art.18.d Ley 5/99)	
PÚBLICA	10%
PRIVADA (AP. SUBJETIVO)	90%

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	6.902	40,42%
USOS LUCRATIVOS	10.173	59,58%

CONDICIONES PARTICULARES

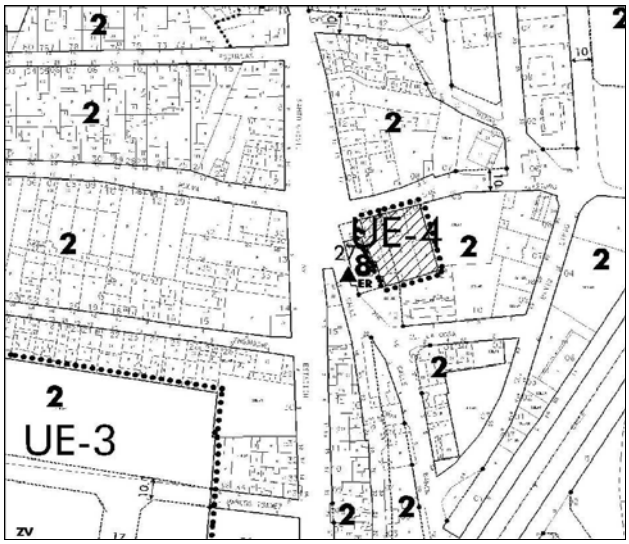
Esta UE constituye un sector independiente dentro del Suelo Urbano No Consolidado.
No representa ampliación de suelo urbano con respecto a las anteriores NNSS, por lo que no es aplicable el art. 74.3 de la Ley 5/99 a los efectos de determinación de cesiones para usos públicos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE - 4

NOMBRE:	Calle San Isidro
NÚCLEO:	Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada junto a la Ermita del Santo Cristo. Se corresponde con la UE-4 de las anteriores Normas Subsidiarias.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE TOTAL (m2	906	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	1.518
Nº MÁX. VIV.	6	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	1,6755

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

ORDENANZA	m2 CONST.	COEF.USO	AP.u.a.
Residencial manzan	1.518	1	1.518
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	1.518		1.518

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
Zona Verde Pública	0
Equipamiento	0
Otros	
Viario	294
TOTAL	294

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

% s/ APROV. MEDIO (art.18.d Ley 5/99)	
PÚBLICA	10%
PRIVADA (AP. SUBJETIVO)	90%

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m2 SUELO	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	294	32,45%
USOS LUCRATIVOS	612	67,55%

CONDICIONES PARTICULARES

Esta UE constituye un sector independiente dentro del Suelo Urbano No Consolidado.
No representa ampliación de suelo urbano con respecto a las anteriores NNSS, por lo que no es aplicable el art. 74.3 de la Ley 5/99 a los efectos de determinación de cesiones para usos públicos.

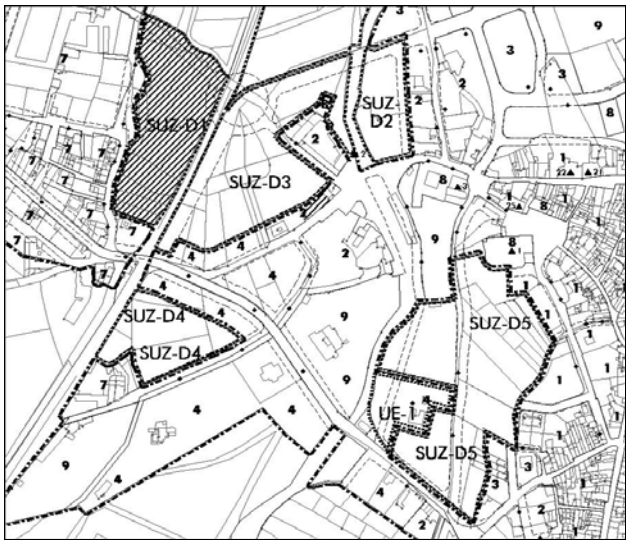
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D 1

NOMBRE: Las Huertas

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Oeste de Calamocha, entre el antiguo ferrocarril de la vega y el Barrio del Bao.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	7.239
SUPERFICIE NETA (m2)	16.087	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,45
SUPERFICIE TOTAL (m2	16.087	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,45
Nº MÁX. VIV.	19	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial unifa	4.826	1,5	7.239
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**4.826**		**7.239**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, categoría 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zo

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

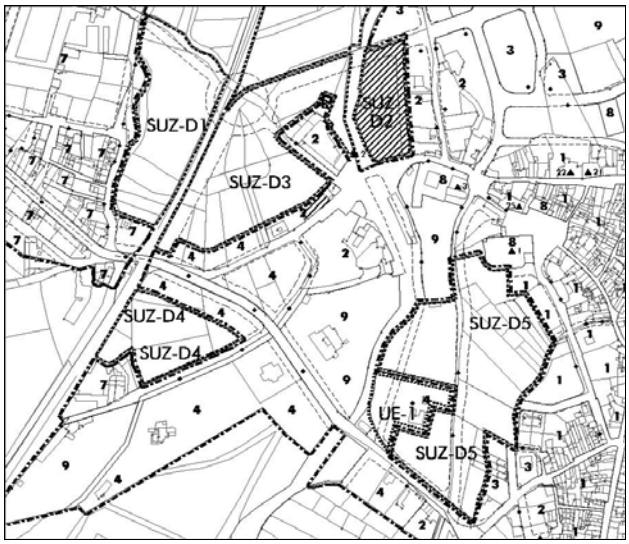
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D2

NOMBRE: Cº de Las Fábricas

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al noroeste del casco junto al río.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	3.723
SUPERFICIE NETA (m2)	6.532	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,57
SUPERFICIE TOTAL (m2	6.532	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,57
Nº MÁX. VIV.	16	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial baja d	3.723	1,0	3.723
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**3.723**		**3.723**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, en todas las categorías

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

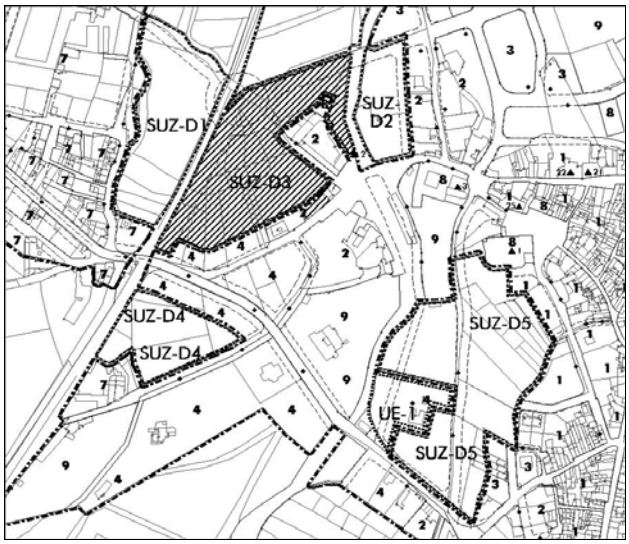
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D3

NOMBRE: Los Puentes

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al Oeste de Calamocha linda con el antiguo ferrocarril de la Vega.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	10.068
SUPERFICIE NETA (m2)	22.373	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,45
SUPERFICIE TOTAL (m2	22.373	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,45
Nº MÁX. VIV.	27	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial unifa	6.712	1,5	10.068
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**6.712**		**10.068**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, categoría 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zo

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

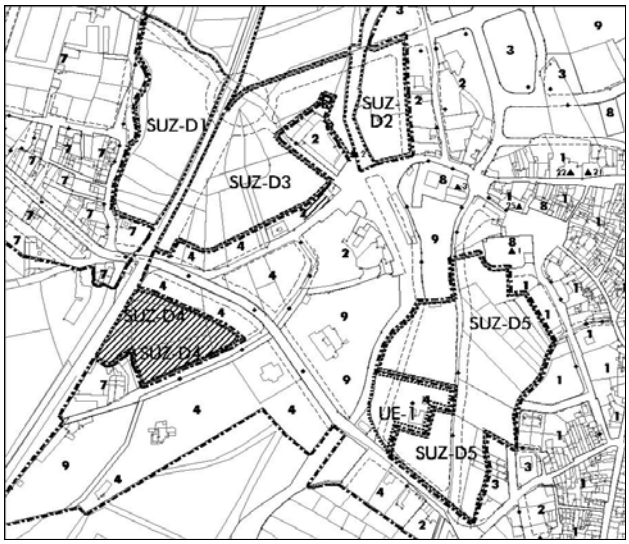
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D4

NOMBRE: Estación de la Vega

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al Oeste de Calamocha linda con el antiguo ferrocarril de la Vega.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	4.033
SUPERFICIE NETA (m2)	8.963	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,45
SUPERFICIE TOTAL (m2	8.963	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,45
Nº MÁX. VIV.	11	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial unifa	2.689	1,5	4.033
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**2.689**		**4.033**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, categoría 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zo

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

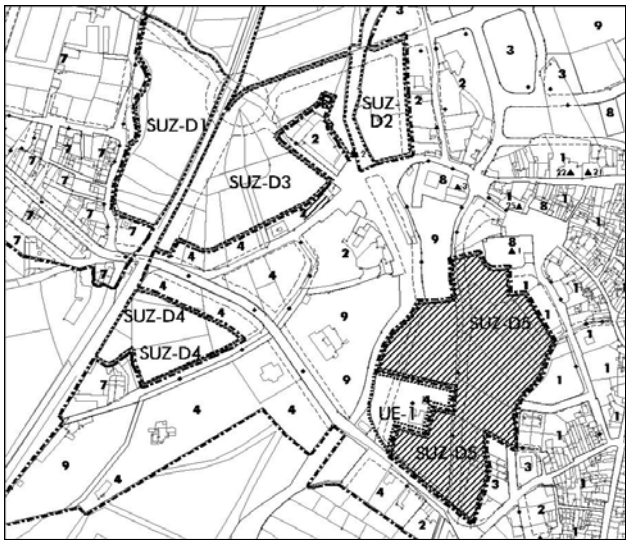
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D5

NOMBRE: Río de las Monjas

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se encuentra en continuidad con el casco antiguo de Calamocha, limitando por el Norte con el Convento de la Concepción y la iglesia, y por el sur con la UE-1.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	17.279
SUPERFICIE NETA (m2)	30.314	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,57
SUPERFICIE TOTAL (m2	30.314	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,57
Nº MÁX. VIV.	76	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial baja d	17.279	1,0	17.279
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**17.279**		**17.279**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, en todas las categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D6

NOMBRE: Los Llanos

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Es un desarrollo residencial al sureste de Calamocha, limitado por el suelo urbano consolidado y la nueva vía de ronda.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	10.049	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	19.171
SUPERFICIE NETA (m2)	29.890	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,64
SUPERFICIE TOTAL (m2	39.939	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,48
Nº MÁX. VIV.	100	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial baja d	19.171	1,0	19.171
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**19.171**		**19.171**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Viario (RV-13)

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, en todas las categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

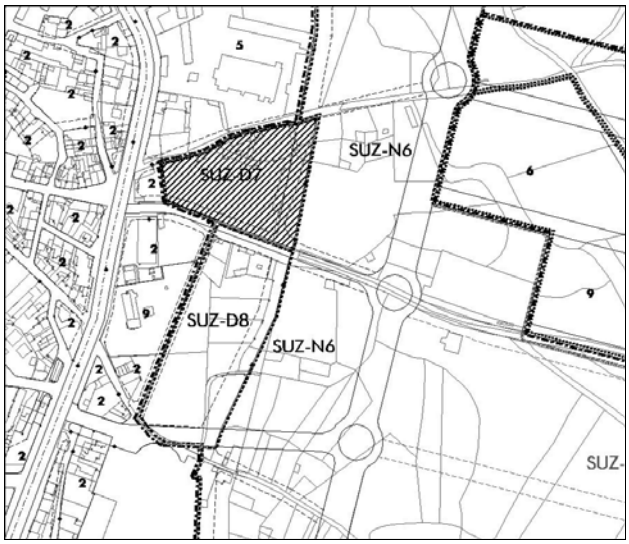
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D7

NOMBRE: Calle Navarrete - 1

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Configura el remate oriental del casco de Calamocha, entorno al cruce del que arranca la Carretera de Navarrete.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	7.570
SUPERFICIE NETA (m2)	15.770	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,48
SUPERFICIE TOTAL (m2	15.770	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,48
Nº MÁX. VIV.	39	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial baja d	7.570	1,0	7.570
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**7.570**		**7.570**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, en todas las categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

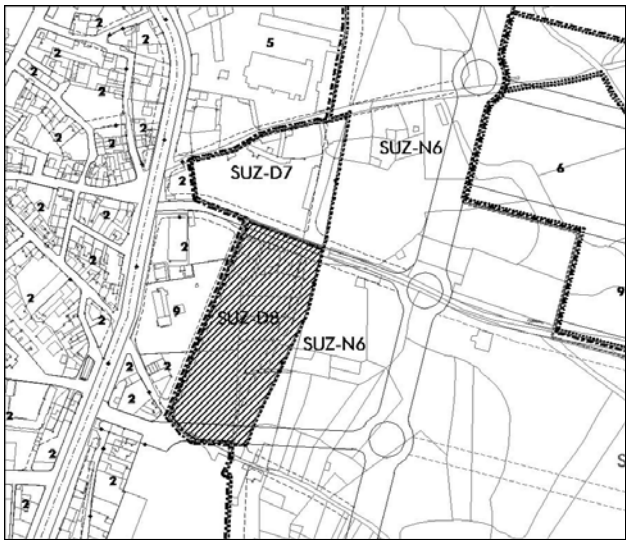
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D8

NOMBRE: Calle Navarrete - 2

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Configura el remate oriental del casco de Calamocha, entorno al cruce del que arranca la Carretera de Navarrete.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	2.225	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	11.264
SUPERFICIE NETA (m2)	21.242	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,53
SUPERFICIE TOTAL (m2	23.467	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,48
Nº MÁX. VIV.	59	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Residencial baja d	11.264	1,0	11.264
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**11.264**		**11.264**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Viario (RV-13)

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Residencial, en todas las categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUZ-D9

NOMBRE: Ampliación Polígono Agroalimentario

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se trata del ensanche haia el norte del Polígono Agroalimentario existente, que incluiría la parcela del depósito y terrenos públicos adyacentes.

CONDICIONES PARTICULARES

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Iniciativa Pública
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	64.397
SUPERFICIE NETA (m2)	123.840	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,52
SUPERFICIE TOTAL (m2	123.840	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,52
Nº MÁX. VIV.	0	**APROV. MEDIO SUZ-D (u.a./m2)**	0,50

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Industria Agroalim	80.496	0,8	64.397
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**80.496**		**64.397**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS-%s/ AP. MEDIO SUZ-D (art.103.1 Ley 5/99)

PÚBLICO	100%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	0%

USOS

USO PRINCIPAL

* Industria Agroalimentaria, en las 3 categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario
* Aparcamientos
* Dotacional:
  - Sanitario en categoría 1ª, auxiliar de la industria.
  -Deportivo.
  - Administrativo.
  - Tanatorios y Servicios Funerarios.
* Servicios Urbanos e Infraestructuras.
* Espacios libres y zonas verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

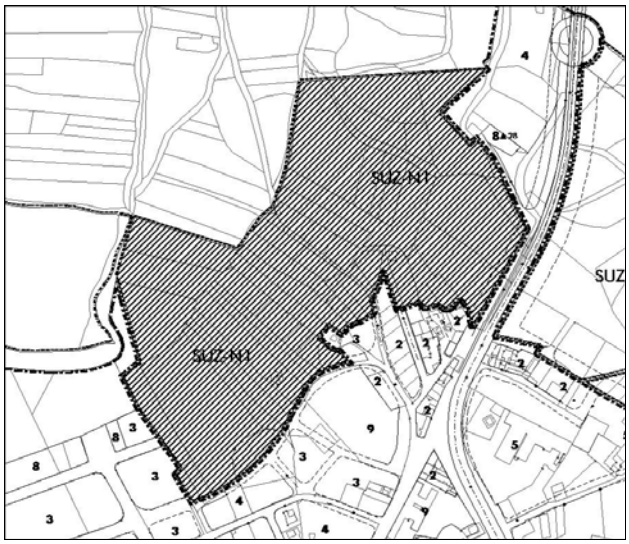
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N1

NOMBRE: San Roque

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al norte del casco de Calamocha, entre la Ermita de San Roque y el pueblo.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 2,3 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 2,3 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,26 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	54.837
SUPERFICIE NETA (m2)	121.861	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,4500
SUPERFICIE TOTAL (m2	121.861	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4500
Nº MÁX. VIV.	146	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Resid. Extensiva	36.558	1,5	54.837
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**36.558**		**54.837**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

*Residencial, categoría 1ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional y Zonas Verdes
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

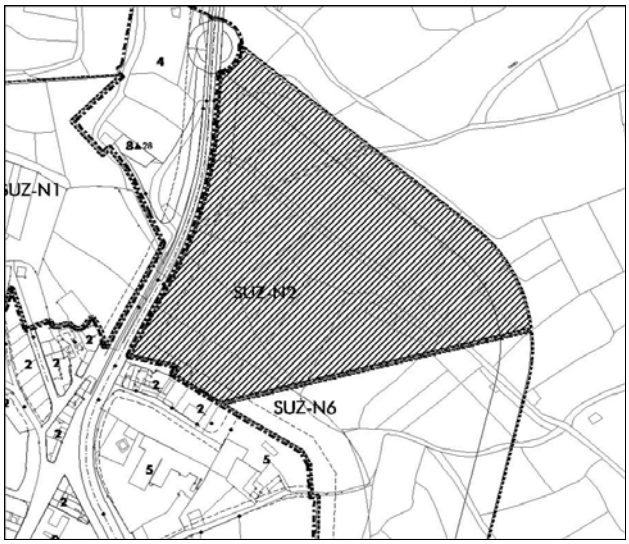
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N2

NOMBRE: Residencial Norte I

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al norte del casco de Calamocha, al Este de la carretera N-234

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 2,3 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 2,3 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,26 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	15.246	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	42.711
SUPERFICIE NETA (m2)	79.668	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,5361
SUPERFICIE TOTAL (m2	94.914	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4500
Nº MÁX. VIV.	114	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Resid. Extensiva	28.474	1,5	42.711
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**28.474**		**42.711**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Vario: RV13

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

*Residencial, categoría 1ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional y Zonas Verdes
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

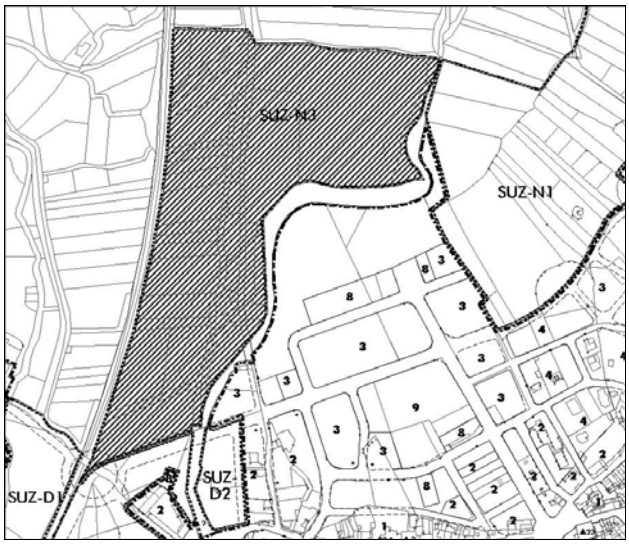
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N3

NOMBRE: Residencial Norte II

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al norte del casco de Calamocha, entre el río y el antiguo trazado del ferrocarril.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 2,3 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 2,3 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,26 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	44.791
SUPERFICIE NETA (m2)	99.535	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,4500
SUPERFICIE TOTAL (m2	99.535	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4500
Nº MÁX. VIV.	119	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Resid. Extensiva	29.861	1,5	44.791
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**29.861**		**44.791**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

*Residencial, categoría 1ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional y zonas verdes
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

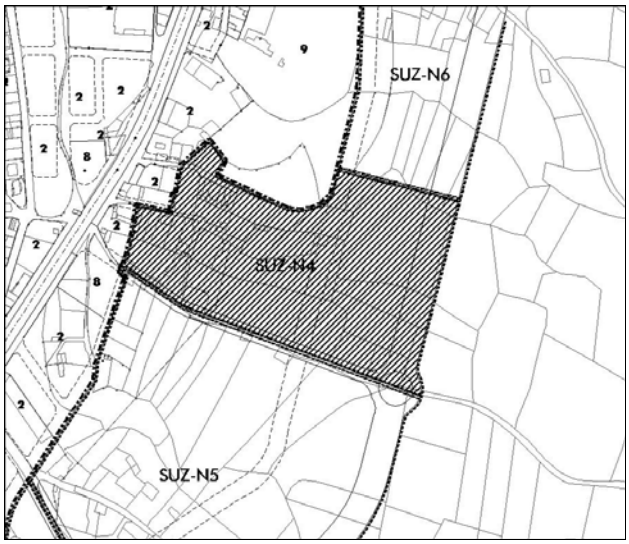
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N4

NOMBRE: Cº de Las Eras I

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Este del casco de Calamocha, junto a la zona deportiva.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 2,3 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 2,3 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,26 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	10.663	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	31.407
SUPERFICIE NETA (m2)	54.769	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,5735
SUPERFICIE TOTAL (m2	65.432	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4800
Nº MÁX. VIV.	164	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Res. Baja Densida	31.407	1,0	31.407
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**31.407**		**31.407**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Viario: RV13

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

*Residencial, categorías 1ª y 2ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional y zonas verdes
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

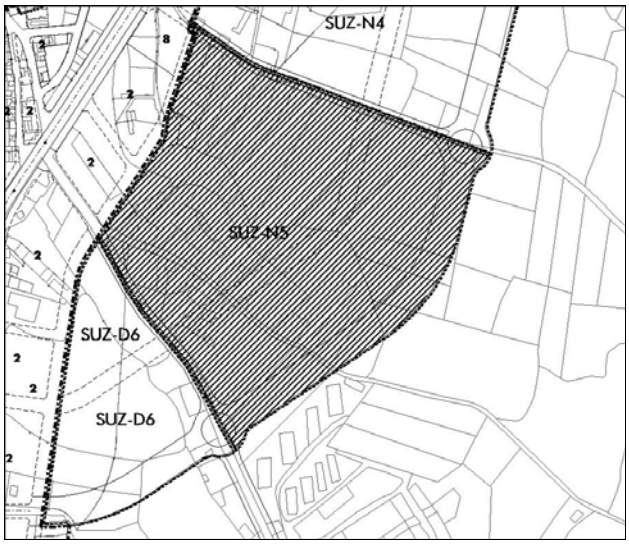
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N5

NOMBRE: Cº de las Eras II

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Este del casco de Calamocha.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 2,3 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 2,3 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,26 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	21.638	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	58.934
SUPERFICIE NETA (m2)	101.142	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,5827
SUPERFICIE TOTAL (m2	122.780	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4800
Nº MÁX. VIV.	307	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Res. Baja Densida	58.934	1,0	58.934
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	58.934		58.934

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Viario: RV13

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

*Residencial, categorías 1ª y 2ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional y zonas verdes
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

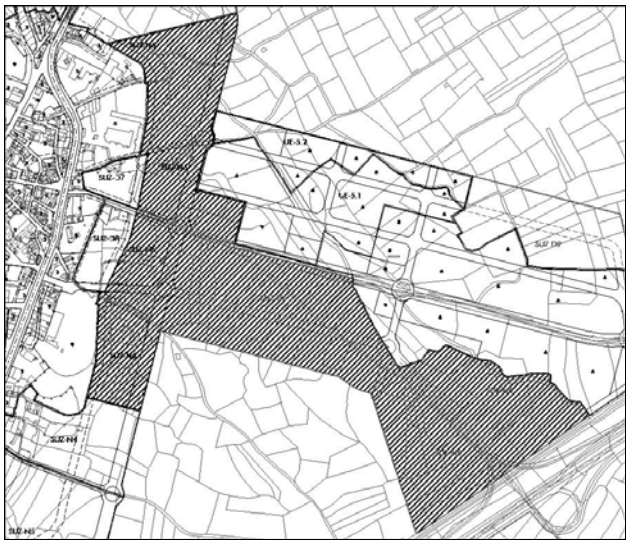
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N6

NOMBRE: Industrial Este

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Este del casco de Calamocha. Une las áreas residenciales con el Polígono Agroalimentario existente.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 20 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 20 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,7 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	60.861	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	261.212
SUPERFICIE NETA (m2)	441.469	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,5917
SUPERFICIE TOTAL (m2	502.330	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,5200
Nº MÁX. VIV.	0	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Industrial	326.515	0,8	261.212
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**326.515**		**261.212**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Viario: RV13 y RV14

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Industrial, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario.
* Aparcamiento
* Dotacional:
  - Sanitario, categoría 1ª para servicio de la industria.
  - Deportivo.
  - Administrativo.
 - Tanatorios y Servicios Funerarios.
* Servicios Urbanos e Infraestructuras.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

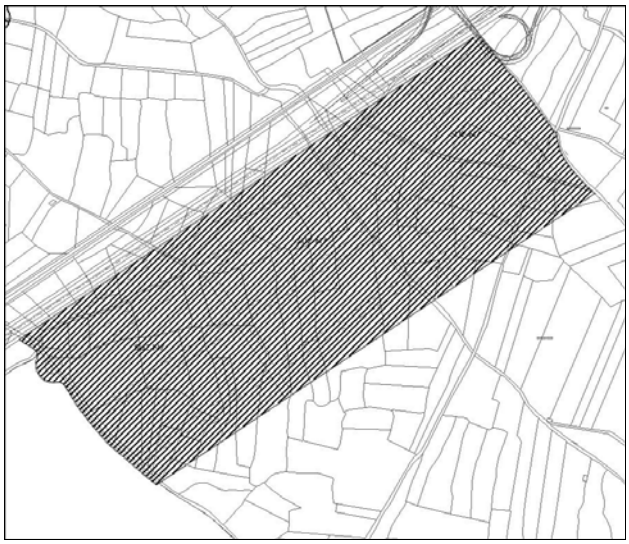
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N7

NOMBRE: Industrial Sureste

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Este del casco de Calamocha, junto a la nueva Autovía de Levante.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 20 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 20 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,7 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	13.146	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	304.914
SUPERFICIE NETA (m2)	573.227	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,5319
SUPERFICIE TOTAL (m2	586.373	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,5200
Nº MÁX. VIV.	0	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Industrial	381.142	0,8	304.914
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**381.142**		**304.914**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

Viario: RV15

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Industrial, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario.
* Aparcamiento
* Dotacional:
  - Sanitario, categoría 1ª para servicio de la industria.
  - Deportivo.
  - Administrativo.
 - Tanatorios y Servicios Funerarios.
* Servicios Urbanos e Infraestructuras.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

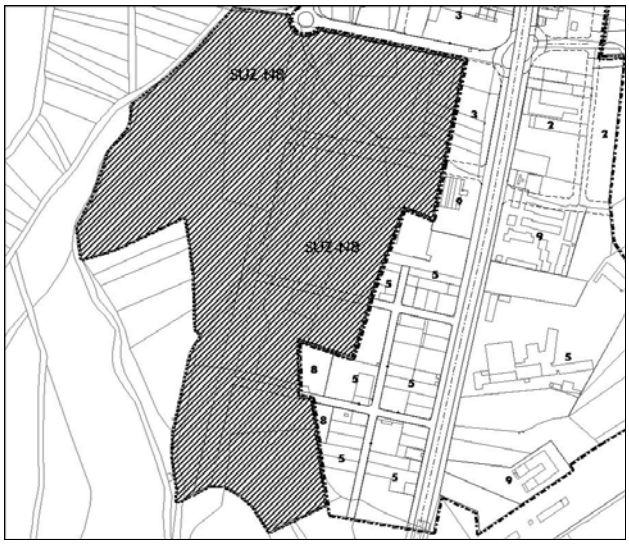
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N8

NOMBRE: Residencial Sur

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Se delimita en unos terrenos de propiedad pública situados al sur del casco, junto por el camino que va a El Poyo del Cid.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 2,3 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 2,3 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,26 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	84.550
SUPERFICIE NETA (m2)	176.145	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,4800
SUPERFICIE TOTAL (m2	176.145	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,4800
Nº MÁX. VIV.	440	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Res. Baja Densida	84.550	1,0	84.550
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**84.550**		**84.550**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

*Residencial, categorías 1ª y 2ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Residencial, categoría 3ª.
* Terciario
* Aparcamiento
* Dotacional y zonas verdes
* Industrial, categoría 1ª
* Servicios Urbanos e Infraestructuras, a excepción de los usos que por su peligrosidad sean incompatibles con el uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.

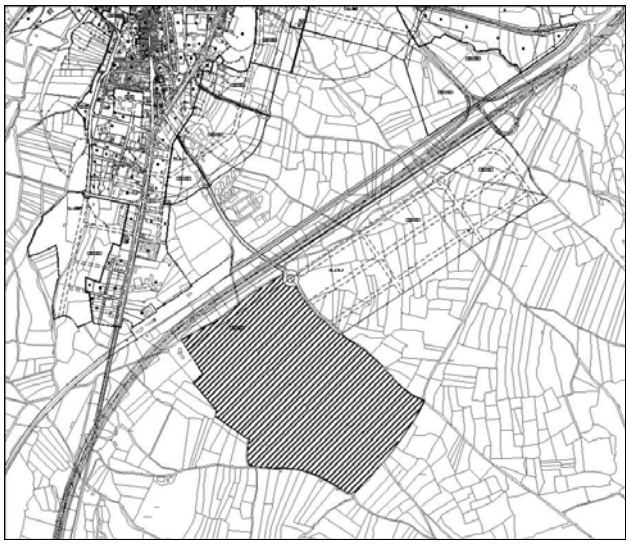
SECTOR SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N9

NOMBRE: Industrial "Antiguo Aeródromo"

NÚCLEO: Calamocha

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Sur de calamocha, ocupando los terrenos del antiguo aeródromo.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARA PLANES PARCIALES:
1. Superficie mínima de sector: 20 Has.
2. Superficie máxima del sector: La totalidad del ámbito (No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún están pendientes de desarrollo, representen una superficie menor de 20 Has).
3. Aprovechamiento bruto de cada sector: 0,7 m2/m2.
4. Cesiones: Las cesiones serán fijadas en cada Plan Parcial según la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales:
 * Conexión con las redes generales de abastecimiento de agua y saneamiento.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE DESARROLLO	Plan Parcial

PARÁMETROS GLOBALES

SUPERFICIE S.G. (m2)	0	**APROV. OBJETIVO (u.a.)**	369.223
SUPERFICIE NETA (m2)	710.045	**APROV. NETO (u.a./m2)**	0,5200
SUPERFICIE TOTAL (m2	710.045	**APROV. MEDIO (u.a./m2)**	0,5200
Nº MÁX. VIV.	0	**.**	

APROV. OBJETIVO PORMENORIZADO

USOS	m2 CONST.	COEF.USO	AP. u.a.
Industrial	461.529	0,8	369.223
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	**461.529**		**369.223**

CESIONES DE SUELO

CESIONES LOCALES

Módulos reserva s/ art.47 Ley 5/99 Urbanística de Aragón

SISTEMAS GENERALES

ASIGNACIÓN DE APROVECHAM. - % s/ AP. MEDIO SECTOR (art.103,2 Ley 5/99)

PÚBLICO	10%	**PRIVADO (AP.SUBJETIVO)**	90%

USOS

USO PRINCIPAL

* Industrial, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

USOS COMPLEMENTARIOS

* Terciario.
* Aparcamiento
* Dotacional:
  - Sanitario, categoría 1ª para servicio de la industria.
  - Deportivo.
  - Administrativo.
 - Tanatorios y Servicios Funerarios.
* Servicios Urbanos e Infraestructuras.
* Espacios Libres y Zonas Verdes.

USOS PROHIBIDOS

* Todos los usos no permitidos expresamente.