

DELIMITACION DE SUELO URBANO
DE FABARA

ORDENANZAS REGULADORAS
DE LA EDIFICACION Y
EL USO DEL SUELO

I N D I C E

CAPITULO I.- GESTION URBANISTICA

Artº 1º.: Objeto y contenido.

Artº 2º.- Definición de conceptos.

Artº 3º.- Periodo de vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.

Artº 4º.- Régimen del Suelo.

4.1.- Condiciones de desarrollo en Suelo Urbano

4.1.1.+ Condiciones generales.

4.1.2.- Alineaciones y rasantes.

4.1.3.- Estudios de Detalle.

4.1.4.- Chaflanes.

4.1.5.- Cesiones en Suelo Urbano.

4.2.- Suelo no delimitado como urbano (no urbanizable)

Art. 5.- Obtención de licencias.

5.1. Obligatoriedad de la licencia.

5.2.- Tramitación de las solicitudes.

5.3. Caducidad de las licencias.

5.4.- Cédula urbanística.

Art. 6.- Ejecución de las obras.

Art. 7.- Terminación de las obras.

Art. 8.- Infracciones urbanísticas.

Art. 9.- Proyectos Técnicos Ordinarios de Servicios.

CAPITULO II.: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Art. 10.- Condiciones de Aprovechamiento.

10.1.- Alturas

10.2.- Promedio de Alturas.

10.3.- Volúmenes.

10.4.- Ocupación del suelo.

10.5.- Vuelos.

Art. 11.- Condiciones Higiénicas y de Edificación

11.1.- Patios

11.2.- Ventilación

11.3.- Altura libre

11.4.- Portales

11.5.- Sótanos y Semi+sótanos.

11.6.- Escaleras

11.7.- Aislamiento

11.8.- Servicios

11.9.- Instalaciones

11.10.- Evacuación de humos y gases

11.11.- Condiciones sanitarias

11.12.- Condiciones de seguridad en la construcción

11.13.- Aguas residuales

11.14.- Ruidos

Art. 12.- Condiciones estéticas

12.1.- Condiciones estéticas generales

12.1.1.- Marquesinas, toldos, anuncios y
banderines.

12.2.- Catalogación de la Edificación

Art. 13.- Servidumbres Urbanas

13.1.- Cerramientos de parcelas

Art. 14.- Condiciones generales de uso

14.1.- Vivienda

14.2.- Industria

14.3.- Hotelero

14.4.- Comercial

14.5.- Oficinas

14.6.- Centros Culturales, sociales, religiosos
o de ocio.

14.7.- Deportivo

14.8.- Sanitario

14.9.- Espacios libres o zonas verdes

14.10.- Usos viarios

14.11.- Garaje Aparcamiento

14.12.- Otros usos.

CAPITULO III.- ORDENANZAS ESPECIALES

Art. 15.- Ordenanzas de conservación ambiental mediante
Renovación Condicionada.

15.1.- Altura máxima

15.2.- Altura mínima

15.3.- Cuerpos volados, retranqueos y medianerías

15.4.- Portadas, escaparates y marquesinas

15.6.- Volumen.

Art. 16.- Ordenanza especial de Promedio de Alturas

Art. 17.- Ordenanza especial de Estudio de Detalle

Art. 18.- Ordenanza especial de Edificación Aislada

18.1.- Tipo de edificación y ocupación del suelo

18.2.- Volumen

18.3.- Altura máxima.

Art. 19.- Ordenanza especial de Equipamiento

Art. 20.- Ordenanza especial de Accesibilidad

Art. 21.- Ordenanza especial de Zonas Deportivas

Art. 22.- Ordenanza especial de Zonas Libres.

CAPITULO IV.- EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 23.- El Nucleo de Población

23.1.- Concepto y objetivos

23.2.- Restricciones a la formación de estos núcleos.

Art. 24.- Normas de edificación en suelo no urbanizable

24.1.- Condiciones de tramitación

24.2.- Condiciones de uso

24.2.1.- Vivienda

24.2.2.- Avícola y ganadero

24.2.3.- Agrícola

24.2.4.- Industrial

24.2.5.- Otros usos

24.3.- Condiciones de edificación

24.3.1.- Condiciones generales

24.3.2.- Condiciones especiales

ORDENANZAS DE EDIFICACION

CAPITULO I - GESTION URBANISTICA

Artículo 1º.- Objeto y Contenido

El objeto de estas Ordenanzas es completar el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, como "documento simultáneo" que pretende

- Definir los usos y aprovechamientos posibles del suelo
- Regular las condiciones higiénicas, y sanitarias de la edificación
- Precisar los trámites de gestión del suelo.
- definir las áreas que por razones estéticas, o ambientales o funcionales deben ser objeto de reglamentación especial.
- Definir el ámbito del desarrollo de la edificación mediante estudios de detalle.

El contenido se expresa a continuación, acompañado de un cuadro aclaratorio de los aprovechamientos y condiciones básicas de la edificación y de un plano que precisa las áreas de aplicación de reglamentación especial (Ordenanzas especiales)

Art. 2.- Definición de conceptos.

A) Parcela: Lote de terreno conexo apto o no para la edificación y de propiedad unificada.

B) Solar: Superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo al artº 82 de la Ley del Suelo.

C) Alineaciones: Líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios públicos destinados a vías, calles o plazas.

D) Alineación de fachada: Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las construcciones; puede coincidir o no con la alineación.

E) Alineación interior: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior; limitan el fondo de la edificación en zonas con patio de manzana.

F) Finca fuera de alineación: Aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

G) Retranqueo: Ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de fachada o entre ésta y los otros linderos de la parcela.

H) Rasante: Es la cota de las calles, plazas o lugares de uso público definida en el plano correspondiente. La rasante de cada punto de un viario, calle o plaza se fijará en base a la línea recta definida tomando como apoyo las cotas definidas en el Plan en viarios rodados o peatonales o en zonas verdes (parques y jardines públicos).

I) Altura libre de pisos: Distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

J) Altura de la edificación: Distancia vertical del nivel de la rasante oficial en suelo urbano, o del terreno fuera de la delimitación, hasta la cara inferior del último forjado.; la edificación quedará comprendida dentro del plano paralelo al terreno, a la altura determinada.

L) Superficie máxima construible: Relación entre la superficie máxima que puede ser ocupada y la de la parcela edificable.

M) Portal: Local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

N) Sótano: Planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

O) Semisótano: Planta cuya cara baja del forjado superior no sobresalga más de 1 m. en cualquiera de las rasantes del terreno objeto de la edificación.

P) Vuelos y miradores: Elementos o cuerpos salientes respecto a la vertical de la alineación oficial de la fachada.

Q) Volumen edificable: Es el volumen que se considera de máximo aprovechamiento en una parcela, y se medirá limitándolo por el plano establecido por la rasante del edificio y por los planos exteriores cerrados del sólido edificado, descontando los aleros, marquesinas u otros elementos estructurales o decorativos que sobresalgan del sólido básico, siempre que estos elementos no puedan albergar o contener ningún uso distinto del puramente estructural o estético.

R) Edificios exentos o aislados: "quellos que están separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

S) Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas en que se señalan.

T) Patio de manzana: Es el espacio no edificable limitado por las alineaciones oficiales interiores.

U) Patio de parcela: Es el espacio no edificado situado dentro de la parcela edificable.

V) Fondo de máximo edificable: Es la distancia máxima entre la fachada y la alineación interior que puede construirse en una determinada planta.

Art. 3.- Período de vigencia de la Delimitación.

Se preveen unos sistemas que permitan avisar de las desviaciones y problemas que puedan presentarse por efecto de cambios en la dinámica prevista para la población o la actividad de la zona, y ello con tiempo suficiente para preparar la aprobación de los documentos que sean precisos antes de que los problemas puedan ser graves.

Para ello se iniciará el trámite de revisión de esta delimitación si ocurre uno solo de los siguientes ca
dos:

- Que la población de Fabara supere los 2.500 habitantes.
- Que se haya construido el 85% de la superficie delimitada como urbana.

Art. 4.- Régimen del Suelo

Dentro del término municipal se delimita en los pla
nos de este proyecto el suelo urbano

4.1. Condiciones de Desarrollo en Suelo Urbano

4.1.1. Condiciones Generales.

Para que una parcela de suelo urbano sea directamente edificable es necesario que pueda ostentar la calificación de Solar, conforme el artículo 82 del texto refundido de la Ley, con las limitaciones del apartado 4 del artículo 96.

En el caso de que una parcela interior al suelo urbano, por no contar con todos los servicios, o con encintado de aceras y pavimento de calzada no fuera considerado so
lar, el que solicitara la licencia de construcción presenta

rá junto al proyecto de construcción del edificio, proyecto técnico conforme a lo contenido en el artículo 9 de estas ordenanzas.

En estos casos, el edificio no podrá construirse sin la previa aprobación y no podrá habitarse o utilizarse sin la previa ejecución del citado proyecto de servicios.

4.1.2. Alineaciones y Rasantes.

Las Alineaciones y rasantes se fijan en la documentación gráfica; su adaptación o ajuste será posible mediante la formulación del correspondiente estudio de detalle (con las limitaciones establecidas para dicho instrumento en el artículo 65 del reglamento de planeamiento). Los proyectos de Pavimentación podrán efectuar las adaptaciones de detalle necesarias para la ejecución material de las obras.

4.1.3. Estudios de Detalle.

La posible redacción de estudios de detalle u ordenaciones de manzana quedará en todo caso limitada por las ordenanzas de volumen, alturas máximas, alineaciones, etc. de cada zona, siendo imprescindible para su redacción las siguientes condiciones,

a) Que se cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 65 y 66 del reglamento de planeamiento.

b) Que tenga como ámbito territorial una manzana completa, según vienen señaladas en los planos, siendo de propiedad del solicitante al menos el 60% de los terrenos.

c) Que la ordenación no suponga incremento de alturas, volumen, ni de densidad de habitantes en relación con las previsiones existentes.

d) Que la nueva ordenación permita conservar los efectos básicos de soleamiento, protección al viento, de coordinación de espacios y volúmenes, integración de espacios libres públicos y privados, de la solución reflejada en la delimitación.

e) Que la totalidad de la composición, y en forma expresa los edificios, se ejecuten con materiales de reconocida calidad, sin producir medianerías vistas y con análogos tratamientos de fachadas a los edificios del entorno.

4.1.4. Chaflanes.

En el suelo urbano, en la edificación de los solares de esquina, será exigible dejar sin construir en toda la altura el triángulo simétrico respecto a la bisectriz del ángulo de fachada que resulte limitado por las mismas y por una nueva línea de 3 m. de longitud perpendicular a la bisectriz.

Dicho chaflán será exigido con generalidad salvo en los siguientes casos:

- Solares de esquina de dimensión $\leq 70 \text{ m}^2$.
- Edificios afectados por ordenanzas especial de Conservación ambiental.
- Lugares en que la línea de edificación actual de lugar a un chaflán mayor o en las que la línea de edificación esté acotada en Planes dando lugar a un chaflán mayor.

En todos los casos para el cálculo del volumen del edificio a construir será computable la superficie de chaflán, siendo de cesión posterior a la edificación la citada superficie.

4.1.5. Cesiones en suelo Urbano.

Con carácter general serán obligatorias las cesiones previstas en el artículo 83 de la Ley del suelo, a reserva de las reparcelaciones que procedan cuando el propietario de una parcela parcialmente afectada por alineaciones o servicios públicos quisiera edificar en suelo urbano.

El Ayuntamiento podrá acudir al sistema de expropiación igualmente para la ejecución de sistemas generales o para realizar actuaciones aisladas.

4.2. Suelo No Delimitado como Urbano (no urbanizable)

Se registrá conforme a lo determinado en el artº 86 del texto refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 5. Obtención de licencias.

5.1. Obligatoriedad de la licencia.

Conforme a lo determinado en el art. 178-1 de la vigente Ley del Suelo y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras provisionales reguladas en el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente. En los casos de ruina inminente, no obstante, el derribo deberá realizarse bajo dirección e inspección de técnicos competentes.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea enclavada en suelo urbano.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

5.2. Tramitación de las solicitudes

Con arreglo al procedimiento señalado en la legislación del Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Reglamento de Gestión Urbanística, se solicitarán acompañándose la solicitud de proyecto técnico, con ejemplares suficientes en número para que informen cada uno de los organismos competentes, firmado por técnico competente y "visado" debidamente por el correspondiente colegio profesional.

En cualquier caso, los actos sujetos a licencia se ajustarán, para la obtención de la misma, a los previstos en estas Ordenanzas, a lo que se determine en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o Estudios de Detalle que a su amparo se aprueben, a lo establecido en la Ley del Suelo y demás legislación vigente que sea de aplicación.

En conformidad con lo dispuesto en el art. 178 de la Ley del Suelo en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de estas Ordenanzas o del Proyecto de Delimitación.

Para la concesión de la licencia municipal de construcción de obras será preceptivo el informe previo favorable de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, al menos en lo relativo a las exigencias higiénico-sanitarias de las obras de nueva planta, reforma y pri-

mera utilización de los edificios.

El Ayuntamiento podrá exigir para la tramitación de los expedientes el pago de las tasas aprobadas oficialmente para cada caso. El Ayuntamiento podrá asesorarse de técnicos competentes a su servicio o remitir el expediente, cuando sea necesario legalmente o por su dificultad técnica, a los servicios técnicos de Diputación o Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso la gestión de las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3288-1978 de 25 de Agosto.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar se actuará conforme a lo que se establece en el art. 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos que no se incluyen en los polígonos o unidades de actuación y en el art. 41 para los que sí lo estén.

La autorización para construcciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable, así como para edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, en dicho suelo no urbanizable, es competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Excm. Diputación General de Aragón, de conformidad con las disposiciones legales hoy vigentes. La solicitud y proyectos se presentarán ante el Ayuntamiento, el cual, con su informe, remitirá la documentación a dicho Organismo.

Las solicitudes de licencia para la construcción de vallas; paredes de cerramiento (salvo que sean muros de contención); obras de pintado, remozado o enjalbegado de fachadas; reparación de puertas y ventanas y todas aquellas obras menores que no afecten a la estructura del edificio ni a la de los patios interiores, podrán acompañarse de simples croquis explicativos de la obra a realizar, en lugar del proyecto definido en el apartado anterior.

5.3. Caducidad de las licencias

Las licencias caducarán por desistimiento expreso del solicitante o por no haber dado comienzo a la obra en el plazo de un año desde la concesión de la licencia o no terminarse la obra en el plazo previsto, salvo las prórrogas otorgadas por motivos justificados.

5.4. Cédula urbanística.

El propietario de cualquier terreno podrá solicitar del Ayuntamiento, y será atendido, información escrita y gráfica sobre si dicho terreno es o no edificable y si se halla sujeto a alguna utilización especial y podrá solicitar se le precisen alineaciones y rasantes y se le concreten el volumen, altura y demás condiciones a que habrá de someterse la edificación.

Para ello, el interesado acompañará a su instancia un plano en que se precise suficientemente la situación del terreno y su extensión total.

El documento municipal que acredite las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos de su térmi-

no municipal se denominará Cédula Urbanística, a tenor del Artº 63 de la Ley del Suelo.

Art. 6. Ejecución de las obras.

Toda parcela en la que se practiquen obras de nueva edificación o que afecten a la fachada de las ya existentes, deberá cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapa metálica o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

En caso de dificultad especial a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

La autoridad municipal o sus delegados y los técnicos al servicio del Ayuntamiento podrán penetrar en el recinto donde se ejecutan las obras para comprobar si las mismas se sujetan a los proyectos o croquis aprobados y demás condiciones establecidas.

Caso de que las obras en realización carecieran de la preceptiva licencia o no se sujeten a lo señalado en la misma y demás condiciones generales establecidas, podrá el Alcalde disponer su suspensión pudiendo acordar el Ayuntamiento posteriormente con sujeción a la legislación vigente lo siguiente:

- Demoler, a costa del propietario de las mismas, las obras indebidamente efectuadas, en el caso de que no fuesen legalizables y no ejecutase la orden de demolición la propiedad.

- Legalizarlas, previa presentación del correspondiente proyecto de legalización firmado por técnico competente y con visado colegial y previo pago de los derechos y sanciones a que hubiere lugar, siempre que dichas obras se ajustaran a las condiciones urbanísticas vigentes en la zona.

No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar; cuando ésto ocurra, la Autoridad Municipal podrá recurrir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere más indispensable y, si no lo hiciere, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

Es obligación de los inmuebles edificados limpiar, revocar y conservar en general en buen estado sus fachadas y medianerías visibles desde la vía pública. El incumplimiento de esta obligación, tras ser requerido a ello por la Autoridad Municipal, llevará a que el Ayuntamiento acuerde realizar las obras necesarias por cuenta del propietario al que exigirá el pago por vía de apremio administrativo.

Art. 7 Terminación de las obras.

Una vez finalizadas las obras de construcción o de reparación de un edificio, el propietario lo pondrá en conocimiento de la Alcaldía y acompañará, en su caso, certificado extendido por facultativo competente, en que se declare haber realizado las obras con sujeción al proyecto aprobado o, en su caso, especificando las mejoras o modificaciones introducidas.

Inspeccionadas las obras por el técnico que el Ayuntamiento designe, se librará documento acreditativo de que las obras se han llevado a cabo con arreglo a las condiciones de la licencia. Sin este documento no se autorizará la ocupación del inmueble ni el traslado al mismo de muebles y efectos.

Art. 8 Infracciones urbanísticas.

Toda actuación que contradiga las presentes Ordenanzas, lo previsto por la Delimitación o la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos, dará lugar a las determinaciones impuestas en el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 9 Proyectos Técnicos Ordinario de Servicios

Se entenderá por Proyecto Ordinario de Servicios a los efectos de estas ordenanzas, las obras ejecutadas en suelo urbano, para completar los servicios urbanísticos existentes y convertir en solar alguna parcela de suelo urbano, así como las necesarias en las partes de parcela no edificables.

La urbanización complementaria podrá constar de algunas de las siguientes obras:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.
- c) Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- d) Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica o de otros servicios públicos (teléfono, gas, etc...)

- e) Pavimentación de tramos reducidos de calzadas o aceras públicas.

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Art. 10 Condiciones de Aprovechamiento.

Con carácter general se establecen las siguientes condiciones a que ha de someterse cualquier edificación que se construya al amparo de estas Ordenanzas y de la Delimitación.

Todas las condiciones fijadas en las presentes Ordenanzas son obligatorias, quedando siempre limitadas por la más restrictiva.

10.1. Alturas

Para su medición, se fijarán dos tipos de unidades: número de plantas y distancia vertical. Cuando la Ordenanza señale ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La altura en distancia se medira desde la rasante en el Centro de la fachada hasta la parte inferior del último forjado o base de cubierta si esta no es horizontal, no sobrepasará los 10 m. salvo si existe ordenanza especial.

Por encima de la altura permitida, sólo se admitirán, salvo por prohibición concreta en ordenanzas específicas, la construcción de las siguientes instalaciones: graneros familiares, maquinaria de ascensores o acondicionamiento de aire, depósitos de agua, Caja de escaleras y chimeneas, y serán autorizadas siempre que se hallen inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, tanto por fachada como por pa-

tios, no excediendo la altura en más de tres metros de la anterior.

El número máximo de plantas, salvo con ordenanza especial, será de tres (baja más dos).

10.2. Promedio de alturas

Se aplicará en los casos en que por Ordenanza Especial se determine que la altura máxima se defina por las alturas de las edificaciones colindantes.

Se considerará como altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal (igual o inferior a cinco décimas.. Si la fracción decimal fuese superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad (Art. 99.2 del Reglamento de Planeamiento).

En las casas que hagan esquina a dos calles de distinta altura, se tomará la de mayor altura con un revolvi- miento máximo de 10 metros.

10.3. Volúmenes.

El volumen se medirá desde la superficie de rasante del edificio, sin contar los sótanos en ningún caso, hasta el forjado último inclusive.

Se descontarán íntegramente los patios.

Los cuerpos volados o salientes, cerrados totalmente, aun con elementos transparentes, contarán íntegramente.

No se contabilizarán los porches, las plantas bajas porticadas, los cuerpos volados, terrazas y balcones, si no están cerradas al menos por tres de sus partes, además de por cubierta y el suelo.

No se contabilizarán aleros, marquesinas u otros elementos estructurales o decorativos aunque sobresalgan del sólido básico, siempre que no alberguen ningún uso interior.

El volumen máximo en general será $\leq 6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, si bien se determinan excepciones en las Ordenanzas Especiales que serán señaladas en ese capítulo y en el cuadro general de características.

Asimismo se tolera alcanzar un mínimo de $6.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en solares pequeños, sin exceder nunca de $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

10.4. Ocupación del suelo.

Se permite el 100% en planta baja, y un fondo máximo edificable en plantas elevadas de 15 m., salvo en zonas determinadas por Ordenanzas Especiales.

10.5. Vuelos

No se permitirán cuerpos volados, cerrados o miradores en calles de ancho inferior a 6 m.; en calles superiores el saliente no excederá de 1/10 de la anchura de la calle con tope máximo de 80cm., y en cualquier caso los voladizos no sobresaparán 2/3 de la longitud de fachada.

No se permiten entrantes o terrazas salvo si en el tramo de calle ya existen y siempre con profundidad menor

de 1'20 m.

Art. 11. Condiciones Higiénicas y de Edificación.

11.1. Patios

En cualquier caso, los patios tendrán una superficie mínima tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a $1/3$ de la altura de la edificación y mayor de 3 metros.

No se consentirá cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Todos los patios deberán tener acceso.

No se permiten vuelos en patios que reduzcan las dimensiones mínimas.

11.2. Ventilación.

Para la ventilación de retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes, se permitirán chimeneas de ventilación, las cuales tendrán las dimensiones mínimas que garanticen la mínima renovación del aire para cada uso determinado.

En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 1 m^2 y con un lado mínimo de 0'70 m.

Estas chimeneas podrán sustituirse por conductos tipo SHUNT en retretes, cuartos de baño, cuartos de basuras, despensas, en este caso será de 150 cm^2 de sección mínima para conductos individuales.

Las chimeneas de despensas, garaje, calefacción y acondicionamiento de aire sólo podrán utilizarse para uno de estos usos con exclusión de cualquier otro.

11.3. Altura Libre.

Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2'50 m. y luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/12 de la que tenga la planta del local.

En los posibles supuestos de altura mínima contemplados en las condiciones específicas de uso de las Ordenanzas de áreas históricas, prevalecerán éstas. La altura mínima libre en bajos comerciales será de 3'00 m.

11.4. Portales.

Desde el hueco de entrada a la escalera o ascensor, en edificios de vivienda colectiva, tendrá un ancho mínimo de 2 m. para acceso de 2 a 10 viviendas y de 3 m. para 11 viviendas en adelante, quedando prohibido establecer en ellos cualquier tipo de comercio o industria.

11.5. Sótanos y Semisótanos.

Cuando se autoricen, deberán tener ventilación suficiente, natural o forzada y una altura mínima libre de 2'20 m. En ellos no se permitirán viviendas.

Cuando la altura del techo raso del semisótano sobre la rasante sea superior a 1 m. se considerará planta baja; a efectos de la edificabilidad permitida los volúmenes construidos en semisótano contarán desde el Plano de Rasante.

11.6. Escaleras.

a) Anchura. Hasta 16 viviendas 1 m.

de 16 a 48 viviendas 1'20 m.

b) Número de escaleras. Una escalera cada 48 viviendas o fracción. Siempre existirá un mínimo de una; en caso de ser necesarias más escaleras, podrá sustituirse cada una por dos ascensores.

c) Peldaños. Huella: Anchura mínima 0'22 m. libres.

Tabica: altura máxima 0'19 m. libres.

Número máximo de peldaños en cada tramo : 16.

d) Rellanos. La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, tendrán un mínimo de 1'20 m.

e) Ventilación e iluminación. Conviene que exista ventilación e iluminación exterior con tantos huecos, de al menos 0'50 m², por planta, excepto en planta baja. Cuando existan más de dos plantas se admite la ventilación e iluminación central por medio de lucernarios que puedan abrirse para ventilar la escalera, cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera. En todo caso será preciso asegurar una buena iluminación artificial (50 lux), y si es necesaria ventilación artificial con un mínimo de un colector, con sección de 300 cm², por cada 5 plantas o fracción.

11.7. Aislamiento.

En todo edificio se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico contra el fuego y acústico, de acuerdo con

la normativa vigente en cada materia para el uso y condiciones específicas de cada uno.

En especial se vigilará el cumplimiento del Decreto 1490/1975 de 12-6-75 sobre Aislamiento de edificios.

11.8. Servicios.

Todo edificio edificado en suelo urbano deberá tener en su interior agua corriente potable, conforme a su destino y uso.

Asímismo deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual deberá cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

También deberá estar dotado de su correspondiente red de evacuación de aguas residuales y, en su caso de pluviales, con las garantías que señale el Ayuntamiento.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red del alcantarillado, salvo autorización municipal expresa, en casos especiales justificados, previo informe favorable de técnico competente.

11.9. Instalaciones.

Aparatos elevadores, calefacción, agua, teléfono, gas, antenas de televisión, etc.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc. deberán cumplir las condiciones vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos o usuarios.

11.10. Evacuación de humos y gases.

Los humos no podrán evacuarse al exterior por fachadas ni patios, debiendo elevarse por chimeneas hasta altura superior en 2 m. como mínimo sobre cualquier construcción habitables en 10 m. de radio.

Se estará a lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de las emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión.

La cantidad máxima de polvo contenido en los gases emanados no superará 1'5 grs/m³ ni 300 gr/hora.

11.11. Condiciones Sanitarias.

Los edificios deberán reunir según su uso y destino las condiciones mínimas establecidas por la normativa vigente.

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior serán estancas para evitar que fluyan a las habitaciones líquidos o gases del saneamiento. Todos los retretes serán inodoros con sifón sencillo que asegure un cierre hidráulico superior a 4 cm. y provistos de aparatos de descarga de 10 Lts. de capacidad mínima.

Todas las alimentaciones de la red de agua potable deberán establecerse haciendo prácticamente imposible el reflujo de las aguas residuales sobre las conducciones potables.

11.12. Condiciones de seguridad en la construcción.

El Proyectista y el Director de obra de cada edificio serán los responsables básicos respecto a la seguridad del

proyecto y ejecución de la obra, sin perjuicio de lo cual el Ayuntamiento podrá comprobar la seguridad y ordenar las medidas oportunas al respecto.

Los andamios, grúas, grúas torre y otros medios auxiliares se instalarán sin incidir en riesgo alguno de caída sobre la vía pública.

11.13. Aguas residuales.

Las materias en suspensión contenidas en las aguas residuales no superarán en peso los 30 mmg/litro.

La D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) será inferior a 40 mmg/litro disuelto y absorbido en cinco días, a 18° C.

El contenido del nitrógeno en N y en NH_4 no será superior a 10 y a 15 mmg. por litro, respectivamente. El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar accidentes sobre la riqueza piscícola, ni sobre los regadíos.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red general, sin previo paso por una estación depuradora, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red. Asimismo, se suprimirán las materias flotantes, sedimentales o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, pudieran alterar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener un Ph comprendido entre 5'5 y 8'5. Tan sólo en el caso de que la neutralización se haga

mediante cal, el Ph podrá estar comprendido entre 5'5 y 9'5. El efluente no presentará en ningún caso una temperatura superior a 30° C., por lo que las industrias quedarán obligadas a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Queda prohibido el vertido de compuestos cíclicos hidroxidos y de sus derivados halógenos. Queda prohibido el vertido de sustancias que alteren los olores, sabores o coloraciones naturales del agua, siempre y cuando ésta pueda ser utilizada para la alimentación humana o para el riego de instalaciones agrícolas.

11.14. Ruidos.

Se permitirán aquellos que no superen los 75 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela en que se causen, por destinarse a usos de industria.

Artículo 12. Condiciones estéticas.

12.1. Condiciones estéticas generales

El Ayuntamiento podrá rechazar los proyectos cuando a su juicio desentonen del ambiente estético de la zona o no se ajusten a las directrices dispuestas por planeamiento de rango superior; este acuerdo en su caso será motivado e indicará las variaciones que deberán introducirse en el proyecto para obtener la licencia, variaciones que serán propuestas por técnico competente al que requiera la corporación sobre todo en la zona histórica y de influencia.

Las condiciones estéticas podrán referirse tanto al volumen y dimensiones del edificio como al sistema de cubiertas, composición, materiales a emplear y detalles de todos

los elementos en cuanto a forma, calidad, color y textura.

En los edificios catalogados por la Comisión Provincial de Patrimonio u otros Organismos competentes, el Ayuntamiento actuará en estrecha colaboración con la citada Comisión Provincial para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico, siendo preceptivo su informe para la concesión de licencias de obras.

Toda edificación que se construya o remodele, habrá de respetar el ambiente estético de su emplazamiento, para lo que su composición no debe desentonar del conjunto en que estuviere situada.

A todos estos efectos, se conceptuarán como fachadas, todos los paramentos de un edificio, visibles desde la vía pública. En particular, deberán tenerse en cuenta los paramentos medianeros originados cuando en los edificios contiguos existan diferencias en sus respectivas alturas.

Se exigirá que las cornisas, rasantes, luces de balcones, miradores, ventanas y demás elementos sigan las normas tradicionales de composición prohibiéndose el empleo de materiales que no armonicen con el carácter del entorno.

Los materiales utilizados serán los existentes o predominantes en el entorno urbano, empleados en la forma tradicional, sin falsas imitaciones. Se utilizará preferentemente el revoco pintado, quedando prohibidas las fábricas de ladrillo no aragonés así como los colores fuertes, texturas lisas y acabados brillantes.

La carpintería exterior será preferentemente de madera.

Las cubiertas serán siempre inclinadas con formación de alero, siendo conveniente la utilización de la teja árabe colocada mediante el sistema tradicional aragonés.

Las chimeneas se tratarán coherentemente con el resto de la edificación, estando suficientemente retranqueadas con respecto a las alineaciones oficiales para no romper la visualidad de la línea de cornisa desde la vía pública.

La composición de las plantas bajas tanto si van a ser destinadas a viviendas como a comercio, deberá estar en consonancia con el resto del edificio quedando prohibido en estos últimos la utilización de grandes marquesinas, grandes escaparates y rótulos o anuncios que desentonen de la edificación o entorno.

12.1.1. Marquesinas, toldos, anuncios y banderines.

Con sujeción a las ordenanzas estéticas, se regulan como sigue:

El vuelo correspondiente a marquesinas no podrá exceder de 50 cm. a partir de la alineación de fachada.

Se permiten toldos con un ancho máximo de 1 m. salvo en las ordenanzas especiales de renovación condicionada.

Queda expresamente prohibidos los anuncios ejecutados en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

12.2. Catalogación de la Edificación.

En función del valor histórico y estético de la edificación, ésta se divide en las siguientes clases a efectos de su conservación o renovación.

a) Conservación estricta.

Para los edificios definidos de esta forma en el Plano de Ordenanzas especiales, es obligada su conservación integral, es decir, de las plantas, distribución, estructura, fachada y elementos decorativos.

Se prohíben en ellos las obras de nueva planta y ampliación o reforma que impliquen cambios en la fachada o composición general.

Se toleran obras de restauración, consolidación, conservación y reformas, con vigilancia especial por parte de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural o de otros Organismos Provinciales o Regionales con autorización o delegación de competencias, y siempre que vayan encaminadas a una adecuación del edificio al uso que se destina.

El uso preferente será aquel para el que fueran creados, si bien se tolera cualquier otro que garantice su conservación sin que suponga una desvirtuación para el edificio.

b) Conservación ambiental mediante Renovación condicionada.

Afecta a los edificios sometidos a ello y descritos en los planos de ordenanzas especiales. En ellos se podrá optar por la restauración o sustitución total o parcial del inmueble, con la obligación de reposición de todos o parte de los elementos según las determinaciones siguientes y las particulares que pudieran establecerse.

Las condiciones mínimas son las siguientes:

- Conservación del ritmo de la fachada, proporción de huecos, número de plantas, altura de cornisa, etc.

- Reposición de los elementos que puedan considerarse de interés como cerrajerías, carpinterías, aleros, elementos decorativos, etc.

- Restitución del color y material de la fachada primitiva.

- Prohibición de entrantes y salientes en fachada. Salvo balcones enrejados de saliente ≤ 60 cm. con pavimento tradicional y sin prolongar el forjado del piso, con antepechos de forjado metálico.

- Reposición en su caso de aleros, puertas, dinteles, cerrajería, impostas, elementos especiales, integrando la composición de nuevos elementos sin añadidos de falso sentido.

Artículo 13. 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.

13.1. Cerramientos de parcelas.

Las parcelas podrán cerrarse y separarse del suelo público o de otras parcelas mediante verja, seta o similar, salvo en aquellas partes del perímetro en que la parcela de uso residencial o comercial linde con espacios libres o con viarios peatonales; en estos casos deberá señalarse la linde exclusivamente a base de alguna señal en el pavimento, a efectos de su conservación permanente y deslinde legal.

Artículo 14. Condiciones Generales de Uso

Se definen los siguientes usos posibles para el suelo urbano, aplicables en toda obra de nueva planta, o de reforma o ampliación de las existentes:

14.1. Vivienda.

a) Definición: edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar, que podría ser:

- Unifamiliar: con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
- Colectiva: varias viviendas con acceso común desde la vía pública.

Vivienda exterior: Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3m. de pieza habitable destinada a estancia:

- que dé frente a calle, plaza o zona verde pública.
- que recaiga a un espacio libre privado, unido a calle, plaza o zona verde pública, en que pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, siempre que:

- a) la abertura sea como mínimo de 6 m. de anchura
- b) la profundidad sea igual o menor de vez y media la anchura
- c) tenga su fachada paralela a la abertura.

b) Condiciones.

Sólo se permiten:

- Viviendas exteriores.
- Viviendas con planta de rasante superior en

30 cm. a la rasante de acera.

Se prohíben:

- Viviendas en sótano o semisótano.
- Viviendas con toda su superficie en áticos.

- Programa Mínimo: Sin perjuicio de que la normativa oficial puede exigir mayores capacidades o calidades, se fijan como mínimo el siguiente Programa de viviendas.

- Constarán, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo con baño, lavabo e inodoro.

- Las superficie útil de la vivienda será como mínimo de 40 metros, ampliable en 10 metros por cada dormitorio en que supere al mínimo.

- Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorios: 6 m^2 con 2 m. de lado mínimo (al menos un dormitorio tendrá 10 m^2 como mínimo)
- Estar-Comedor: 14 m^2 . (dimensión mínima 3 m.)
- Cocina: 7 m^2 . (si están juntos la cocina y estar, 20 m^2). Dimensión menor $1'70 \text{ m}^2$.
- Aseo: 3 m^2 (retrete independiente 1 m^2) Debe contener al menos retrete, lavabo y ducha.
- Pasillo: Anchura mínima $0'85 \text{ m}$., salvo en la entrada, en que en una profundidad mínima de $1'20 \text{ m}$. será, cuando menos de $1'20 \text{ m}$.

Cocinas: Serán independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios, ni éstos abri

rán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independiente del hueco de luz y ventilación, en el caso de estar adjunto al estar con capacidad para sacar 300 m³/hora de aire.

14.2. Industria.

a) Definición: Establecimientos dedicados al conjunto de operaciones destinadas a la transformación de materias, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen, asimismo, los almacenes de cualquier tipo y las actividades de artes y oficios.

b) Se permiten:

- 1ª - Industria artesana de artes y oficios. (De potencia inferior a 20 CV que no necesite acceso de vehículos de peso total $\geq 3'5$ Tm.)
- 2ª - Industria necesaria para el servicio de la zona donde se emplaza. (Es en realidad instalación complementaria de otras actividades).
- 3ª - Industrias tolerables en proximidad de viviendas de acuerdo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas necesarias para el servicio de la ciudad, (hasta 50 CV de Potencia).
- 4ª - Almacenes, (establecimientos dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.)

c) Condiciones: La licencia Municipal de apertura será necesaria para la realización de este tipo de actividades

y previa a la concesión del permiso de obras. Para su conce sión los locales e instalaciones reunirán las condiciones necesarias para garantizar la tranquilidad, seguridad y sa- lubridad de los que desarrollan la actividad y sus vecinos en general.

Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, con el fin de ga- rantizar las condiciones señaladas en la normativa de indus- trias y actividades, estarán sujetas a inspecciones periódicas que efectuarán los técnicos de organismos competentes.

En los edificios destinados a vivienda colectiva só lo se permitirán actividades industriales de los grupos 1º y 2º siempre que los motores necesarios tengan una potencia in ferior a 20 C.V. Dichos motores se instalarán a una distan- cia no menor a 1 m. de toda pared de fachada o medianera.

Las actividades de los grupos 3º y 4º que excedan de 500 m² de superficie o tengan instalada una potencia superior a 20 C.V., se ubicarán en edificio exclusivo con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente que sea de aplicación en cada momento.

(Se tolera en estos casos la existencia de usos afi- nes: oficinas o despachos al público de lo fabricado...)

14.3. Hotelero

a) Definición: Edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se incluyen en ellos las actividades complementarias propias del destino y cate- goría de las edificaciones, como restaurantes, tiendas, pe- luquerías, piscinas, almacenes, garajes, oficinas, etc.

b) Condiciones: Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para los usos de vivienda o de las que se fijan para las actividades complementarias.

14.4. Comercial.

a) Definición: Locales destinados a la compra-venta al por menor o a la permuta de mercancías.

b) Puede existir como:

- Mercado de abastos, siempre en edificio exclusivo.
- Comercio en edificio exclusivo.
- Comercio en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótanos, en edificio de otros usos
- Se tolera comercio en plantas elevadas con acceso desde planta baja independiente de la vivienda.

c) Condiciones: La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m^2 .

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m^2 dispondrán como mínimo de 1 retrete y un lavabo; A partir de 200 m^2 se duplicarán dichos servicios independizándose para señoras y caballeros. (Por cada 200 m^2 o fracción que exceda, se aumentarán dichos servicios en 1 lavabo y un retrete).

La luz y ventilación de los locales será natural, con huecos de superficie total no inferior a $1/8$ de la existente en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto, siem-

pre que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m² de superficie dispondrán de 1 extintor de 5 kg. de nieve carbónica o polvo seco, por cada 100 m² o fracción.

14.5. Oficinas.

a) Definición: Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; se incluyen oficinas bancarias y despachos profesionales de cualquier clase, así como oficinas municipales, centros de información, estafetas de correos, locutorios telefónicos, comisariías, centros sindicales, etc.

b) Pueden existir como:

- Edificios de uso exclusivo.
- Locales de oficinas en edificios con otros usos.
- Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

c) Condiciones.

- queda prohibido el uso de oficinas en sótanos.
- para la determinación de los servicios sanitarios así como respecto de ventilación y protección de incendios, les serán de aplicación los mínimos establecidos para uso comercial.

14.6. Centros Culturales, Sociales, Religiosos o de Ocio.

a) Definición: Locales o edificios destinados al público con fines de cultura, relación social, culto religioso

o de enseñanza, educación o investigación.

b) Pueden ser centros de estudios especiales, museos o bibliotecas, centros de información, auditorios, locales de exposiciones, centros oficiales de enseñanza de E.G.B., B.U.P., preescolar, formación profesional, guarderías, etc.

Asímismo pueden ser salas de reunión, coloquio o relación, bares, restaurantes, discotecas, tabernas, salas de representación o cines.

También son admisibles conventos, templos y capillas y asímismo salas de conferencias,...etc.

c) Condiciones: En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente y, en su caso, en plantas elevadas cuando están unidas directamente al local de planta baja.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, admitiéndose instalaciones auxiliares de tipo industrial, residencial, de reuniones, espectáculos o deportivas afectas al centro, así como garajes o estacionamientos.

14.7. Deportivo.

a) Definición: Espacios o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (Aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios...) y en su caso Polideportivos e Instalaciones industriales indispensables.

b) Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

14.8. Sanitario.

a) Definición: Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. (salas de curas, urgencias, dispensarios, farmacias, consultorio, centro materno, infantil..)

b) Condiciones: Cumplirán las disposiciones vigentes para la materia, e incluirán las instalaciones industriales, de oficinas, recreo y estacionamiento afectas al uso principal.

Si se ubican en edificios de otros usos, se situarán en planta baja o elevadas si están directamente unidas al local correspondiente de planta baja.

14.9. Espacios libres o zonas verdes.

a) Definición: Lugares destinados a paseo y jardines y áreas de juego y recreo para niños, así como a desarrollo del arbolado y de la vegetación natural.

b) Condiciones: Se admiten kioscos de bebidas desmontables y aparatos distribuidores automáticos así como instalaciones de juego de niños.

Se admiten áreas peatonales en superficies inferior al 20% de la superficie de las zonas verdes.

Se admite la circulación de bicicletas sin motor en lugares a determinar por el Ayuntamiento.

Se admite el paso de conducciones de servicios en el subsuelo.

14.10. Usos viarios.

Se admite el paso de vehículos y personas conforme a lo determinado en el código de la circulación.

Se admite la utilización del suelo y subsuelo para la instalación de Servicios Públicos.

14.11. Garaje Aparcamiento.

a) Definición: Se entiende como tal todo lugar destinado a la guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Se incluyen los servicios públicos de transporte y locales anexos a ellos, así como los locales destinados a la conservación y reparación del automovil y en todo caso los lugares anejos de paso a estancia de los vehículos.

b) Condiciones:

Accesos: Ancho mínimo de 3 m.

En los casos en que sea necesaria la instalación de rampas de acceso, su pendiente máxima será de 20%, en tramos rectos, y del 14% en tramos curvos. En todo caso, se dispondrá de un espacio libre horizontal, a nivel del acceso de 4'50 m. de fondo.

Se entiende por plaza mínima de aparcamiento un espacio de 2 x 4'5 m., siempre que cuente con espacio libre de acceso suficiente.

La altura libre mínima en cualquier punto será de 2 m.

14.12. Otros Usos.

La autorización de otros usos en el suelo urbano, será posible cuando sean incluibles en los anteriores, aún no especificados (por ejemplo, almacenes agrícolas, estaciones de servicio, talleres del automovil, centrales telefónicas, transformadores eléctricos, etc.), o bien cuando ello sea aprobado por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo, a solicitud del interesado.

CAPITULO III ORDENANZAS ESPECIALES

Artículo 15. Ordenanzas de conservación ambiental, mediante Renovación Condicionada.

a) Definición y Objetivos. Se pretende conservar, al menos en los lugares que hoy son recuperables los valores ambientales fundamentales; para ello se establecen las especiales ordenanzas en la zona catalogada de Renovación Condicionada, expresada en planos.

Con independencia de las ordenanzas establecidas en el artículo 10 y con prioridad a ellos regirán las siguientes:

15.1. Altura máxima.

La altura máxima permitida quedará limitada por la línea de cornisa de las edificaciones colindantes.

Si los edificios colindantes no se encuentran edificados la altura máxima permitida quedará definida por el "promedio de alturas" del tramo de la calle o en su defecto del tramo enfrentado o del resto de la manzana.

Si los dos edificios conlindantes se encuentran calificados con algún grado de protección la altura máxima per

mitida quedará definida por los criterios siguiente:

Si la diferencia de altura entre los edificios colindantes es igual o menor a una planta y menor de un metro, la altura máxima vendrá definida por la cornisa más alta.

Si la diferencia de altura entre los edificios colindantes es igual o menor a una planta y mayor de 1 metro, se tomará como línea de cornisa el promedio de alturas entre ambas pudiendo variarse, entre $1/3$ y $2/3$ de la diferencia.

Si la diferencia entre los edificios colindantes es mayor de una planta, se tomará como altura máxima el "promedio de las alturas" del tramo de calle o en su defecto del tramo enfrentado o del resto de la manzana según queda definido en las condiciones generales del volumen.

Si uno sólo de los edificios colindantes se encuentra edificado la altura máxima permitida quedará definida por los criterios siguientes:

Si la altura del edificio colindante es mayor que la resultante del promedio de alturas del tramo de la calle, la altura máxima permitida vendrá definida por la altura del edificio colindante.

Si la altura del edificio colindante es menor que la resultante del promedio de alturas del tramo de la calle, la altura máxima permitida vendrá definida por ésta última.

15.2. Altura mínima.

Se fija en 5'50 m.

15.3. Cuerpos volados, retranqueos y medianerías.

Quedan prohibidas todos los retranqueos tanto parciales como totales respecto a las alineaciones oficiales, incluso las originadas por la formación de terrazas.

Quedan prohibidos expresamente todo tipo de vuelos de forjado de piso para la formación de terrazas.

15.4. Portadas, escaparates y marquesinas.

Tanto en la decoración de locales comerciales de plantas bajas como en los portales, no se permitirá sobresalir de la alineación oficial.

Los huecos correspondientes a bajas comerciales deberán seguir el ritmo y ordenación general de los huecos de las plantas superiores.

Todas las reformas de locales comerciales existentes, cuya situación actual queda fuera de ordenación respecto a las presentes Ordenanzas, estarán condicionadas a la reposición de la modulación de huecos primitiva de la composición general del edificio.

Se prohíben marquesinas.

15.5. Otras ordenanzas de estética.

Con independencia de las anteriores ordenanzas en esta zona será obligatorio:

- Mantener en fachada la estructura parcelaria.
- Será obligatorio utilizar piedra en mampuesto, o enfoscados con colores suaves.

15.6. Volumen.

Se tolera en todos los solares afectados por esta ordenanza especial, un volumen máximo de $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Artículo 16. Ordenanza especial de Promedio de Alturas.

Se aplicarán las ordenanzas generales, salvo en cuanto a la altura que será calculada según la ordenanza 10.2.

Se fija la Altura Mínima en 5'50 m.

Artículo 17. Ordenanza especial de Estudio de Detalle.

Se aplica en algunas áreas poco consolidadas por la edificación, con objeto de dejar elasticidad al desarrollo futuro, regulando la obligación de utilizar este documento con carácter previo a la edificación, para definir la ordenación de los volúmenes y alturas dentro de límites determinados en las Ordenanzas Generales, salvo en cuanto a la ocupación del suelo, que será inferior al 60% de la parcela, destinando el resto a jardines.

Vuelos, entrantes y fachadas son permitidos sin limitación distinta que la del estudio de detalle.

Artículo 18. Ordenanza especial de edificación aislada

En determinadas zonas de fuerte pendiente o ensanche se pretende crear edificios aislados con las siguientes modificaciones de ordenanza que prevalecerá sobre las generales.

18.1. Tipo de edificación y ocupación del suelo.

La edificación será aislada o adosada a otras con un máximo de 70% de ocupación en planta baja y 40% en elevadas.

18.2. Volumen.

El volumen máximo permitido en esta zona alcanza $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

18.3. Altura máxima.

La altura máxima permitida en las áreas afectadas por esta Ordenanza será solo de 6.50 m. con dos plantas (baja más una).

Se permiten vuelos y entrantes, terrazas en el interior de la parcela, sin límite.

Artículo 19. Ordenanza especial de Equipamiento.

En las áreas afectadas por esta ordenanza especial se prevé la creación de equipamiento de uso público, conseguidos los terrenos mediante aplicación del reglamento de gestión urbanística.

No existen otros condicionantes que la reducción de la edificabilidad a $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y la prohibición de usos no públicos, (permitiéndose enseñanza, actividades asistenciales, culturales o administrativas públicas).

Las condiciones estéticas se aplican por el entorno.

Artículo 20. Ordenanza especial de Accesibilidad

Se prohibirán almacenes de superficie $\geq 100 \text{ m}^2$ o talleres o industrias de potencia $\geq 10 \text{ Hp}$. en calles de ancho inferior a 7 m.

Artículo 21. Ordenanza especial de Zonas Deportivas.

a) Condiciones de volumen e higiénicas.

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela de $1'5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ para pabellones cerrados.

La ocupación máxima de las superficies techadas se establece en el 20% de la parcela.

La altura máxima se fija en 4 m.

b) Los usos permitidos son los siguientes:

- . Oficinas, vinculadas al uso deportivo.
- . Deportivos.
- . Sanitarios, vinculados al uso deportivo.
- . Garaje aparcamiento, vinculados al uso
- . Salas de reunión, vinculadas al uso deportivo.
- . Kioskos o bares adecuados a la instalación.

c) Condiciones estéticas.

Las generales de la edificación.

Artículo 22. Ordenanza especial de Zonas Libres.

Sectores destinados a la plantación, arbolado, jardinería, lugares de recreo, paseo, estancia y encuentros o actividades públicas al aire libre.

Se admiten algunas construcciones afectas a uso público (casetas de servicios, quioscos, etc...) con volumen $\leq 0'2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y ocupación de suelo $\leq 5\%$ (altura máxima 4 m.)

CAPITULO IV - EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 23. El Nucleo de Población.

23.1. Concepto y Objetivos.

Cualquier proyecto de edificación en suelo no urba-

nizable sólo se admitirá si de su desarrollo se evita la formación de Núcleo de Población.

Se entiende como núcleo de población aquel conjunto de edificios residenciales que cumplen una sola de las siguientes condiciones.

- X . Que exista más de 10 viviendas en un circuito de 200 m. de radio.
- . Que existan acometidas conjuntas de agua o de vertido para más de 3 viviendas.

23.2. Restricciones a la Formación de estos Nucleos.

Para evitar la formación de estos núcleos, cualquier actuación de tipo residencial en suelo no urbanizable, solo se permiten con las siguientes condiciones:

- . Parcela mínima : $4,000\text{m}^2$
- X } . Ocupación máxima: De uso residencial: 2'5%
- X } . Volumen máximo : Uso residencial: $0'1\text{ m}^3/\text{m}^2$
- X } . Separación mínima entre edificios residenciales : 70 m.
- X } . Salvo en edificios pareados que son admitidos pero separados 200 m. de cualquier otro edificio de uso residencial.
- . Separación mínima de linderos: 20 m.

Deberán entenderse como excepción, aquellas explotaciones agrícolas de superficie $\geq 100.000\text{ m}^2$ en las que se permitirán agrupaciones de viviendas afectas al uso agrícola, en todo caso con un máximo de 1 vivienda/ 50.000 m^2 .

Artículo 24. Normas de Edificación en suelo no Urbanizable.

24.1. Condiciones de tramitación.

Para la concesión de estas licencias en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en el Art. 86 de la Ley del Suelo, así como a lo que a continuación se establece en estas Normas.

24.2. Condiciones de uso.

24.2.1. Vivienda: Se permitirá en los siguientes casos:

. Cuando con carácter de unifamiliar aislada se destina a usuarios de las instalaciones que se detallan en los apartados siguientes.

. Cuando se trate de viviendas obligatorias conforme a la disposición adicional 3ª de la Ley de 3-XII-1953 sobre fincas mejorables y disposición final de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973.

. Todo ello con la condición de que no llegaran nunca a formar núcleos de población entendiéndose por tal lo definido en los artículos 23.1. y 23.2. de estas normas.

24.2.2. Avícola y ganadero: Se permitirá siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones higiénicas sanitarias:

. Se requiere proyecto previo firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional, incluyendo sistema de evacuación de residuos.

• Se exige el cumplimiento de las normas dictadas por la Diputación General de Aragón, en cuanto a distancias que exigen para este Municipio una distancia mínima de 750 m. desde cualquier granja al límite del suelo urbano,

24.2.3. Uso agrícola. Se permitirán almacenes o talleres sujetos a este fin con los límites de aprovechamiento en estas normas.

24.2.4. Uso industrial. Se permitirán industrias de tipo especial por su potencial de contaminación o peligrosidad a distancia superior a 2 km. del suelo urbano o urbanizable, siempre y cuando quede sobradamente justificada su instalación y la ausencia de riesgos a la población y a los cultivos colindantes y resueltos por la industria totalmente a su cargo los servicios necesarios (agua, saneamiento, energía, accesibilidad) y los medios de protección para personas, animales y cultivos conforme a proyecto específico redactado por técnico competente y visado.

24.2.5. Otros Usos.

Se permiten otros usos vinculados al carácter rural del terreno o a carretera (estaciones de servicio, hoteles y restaurante de carretera) cumpliendo en todo caso las mínimas establecidas.

Se tolerarán yacimientos y explotaciones mineras o en cantera siempre y cuando cumplan la legislación vigente y sus efectos de vertido, estéticos, etc. y sean tolerables previo informe de ICONA.

24.3. Condiciones de edificación.

24.3.1. Condiciones generales.

Con carácter general y salvo lo expresado en los artículos 23.2. y 24.2. para usos específicos y en el artículo 24.3.2. regirán las siguientes condiciones en suelo no urbanizable:

- a) Parcela mínima : 4000 m²
- b) Altura máxima : 7 m. salvo justificación especial.

× c) Volumen máximo : 0'2 m³/m².

d) Ocupación del suelo: Máximo 10%

e) retranqueos obligatorios.

5 m. al eje de los caminos.

21'50 m. al eje de carreteras.

10 m. al borde de los ríos.

5 m. al eje de los escorrederos.

3 m. a cualquier lindero.

15 m. del eje del ferrocarril.

3'3 + $\frac{v}{150}$ m. del borde de una línea eléctrica,

cuya tensión sea V en KV.

24.3.2. Condiciones especiales.

Fuera del regadío, se tolera un uso más intensivo para el exclusivo fin de almacenes agrícolas (no ganaderos) admitiéndose parcelas de 500 m² y volumen de 1 m³/m² y ocupación máxima de parcela del 40%.

b) En las zonas separadas \geq 750 m. del Suelo urbano, se tolera un uso más intensivo de actividades estrictamente ganaderas, admitiéndose parcelas de 1000 m² y volumen máximo

de $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (ocupación $\leq 50\%$).

c) Si se utiliza para industria especial el suelo no urbanizable se exigirá:

- Retranqueos de 50 m. a lindero.
- Aislamiento forestal.
- Parcela mínima de 50.000 m^2 .

Y se permitirán usos de oficinas, deportivo y sanitario afectas a la industria.

Zaragoza, Julio de 1.981

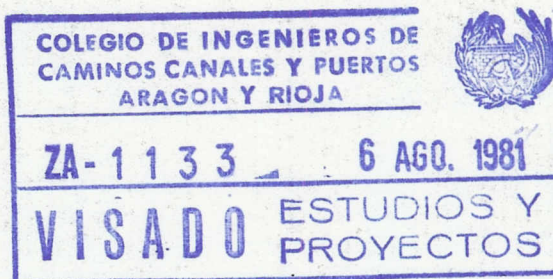
Por el equipo Redactor

El Ingeniero de Caminos



Firmado: Rafael Fernández de Alarcón Herrero.

Colegiado nº 3.643



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
DE FECHA 21 MAR. 1983