



**AYUNTAMIENTO DE ALCAÑIZ**

**DICIEMBRE -2012**

---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ  
TEXTO REFUNDIDO**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**ANEXO NORMATIVO I - ANEXO NORMATIVO II - ANEXO NORMATIVO III**

**EQUIPO REDACTOR:**

**EIN. NAVARRA CONSULTORÍA Y GESTIÓN S.L.**



**3G-ARQUITECTOS**





**ANEXO NORMATIVO I**

---



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ

## ANEXO NORMATIVO I.

### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

<b>TÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.....</b>	<b>7</b>
Artículo 1.- Definición.....	7
Artículo 2.- Clases de condiciones.....	7
<b>CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES SOBRE PARCELAS.....</b>	<b>7</b>
Artículo 3.- Parcela.....	7
Artículo 4.- Superficie de parcela.....	8
Artículo 5.- Parcela mínima.....	8
Artículo 6.- Segregación de parcelas parcialmente edificadas.....	8
Artículo 7.- Linderos.....	8
Artículo 8.- Alineaciones.....	9
Artículo 9.- Profundidad edificable.....	9
Artículo 10.- Rasantes.....	9
Artículo 11.- Solar.....	10
<b>CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>11</b>
Artículo 12.- Referencias de la edificación.....	11
Artículo 13.- Posición de la edificación respecto a la alineación.....	12
Artículo 14.- Retranqueo.....	12
Artículo 15.- Separación entre edificaciones.....	13
Artículo 16.- Tipologías edificatorias.....	13
<b>CAPÍTULO 3.- DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....</b>	<b>13</b>
Artículo 17.- Superficie ocupable.....	13
Artículo 18.- Ocupación o superficie ocupada.....	13
Artículo 19.- Coeficiente de ocupación.....	14
<b>CAPÍTULO 4.- DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS..</b>	<b>14</b>
Artículo 20.- Superficie edificada por planta.....	14
Artículo 21.- Superficie edificada total.....	14
Artículo 22.- Superficie útil.....	14
Artículo 23.- Superficie edificable.....	15
Artículo 24.- Coeficiente de edificabilidad.....	15
Artículo 25.- Densidad máxima de viviendas zonal o bruta.....	15
Artículo 26.- Densidad máxima de viviendas por parcela o neta.....	16
<b>TÍTULO 2 - CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>17</b>
Artículo 27.- Aplicación.....	17
Artículo 28.- Altura de la edificación.....	17
Artículo 29.- Medición de la altura en unidades métricas.....	17
Artículo 30.- Reglas sobre determinación de alturas.....	18
Artículo 31.- Altura máxima de la edificación referida a la parcela.....	19
Artículo 32.- Medición de la altura en número de plantas.....	19
Artículo 33.- Relación entre número de plantas y altura máxima.....	19

Artículo 34.- Altura máxima obligatoria.....	19
Artículo 35.- Cubierta.....	20
Artículo 36.- Altura de piso y altura libre.....	21
Artículo 37.- Regulación de las plantas de una edificación.....	21
Artículo 38.- Regulación de los entrantes en fachada.....	22
Artículo 39.- Regulación de los cuerpos salientes en fachada.....	23
Artículo 40.- Criterios de cómputo de superficie de los cuerpos salientes.....	24
Artículo 41.- Cornisas y aleros.....	24
<b>TÍTULO 3 - CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.....</b>	<b>25</b>
Artículo 42.- Definición y aplicación.....	25
Artículo 43.- Protección de la estética urbana.....	25
Artículo 44.- Fachadas.....	26
Artículo 45.- Medianerías.....	26
Artículo 46.- Modificación de fachadas.....	27
Artículo 47.- Instalaciones en fachadas.....	27
Artículo 48.- Marquesinas.....	27
Artículo 49.- Portales y escaparates.....	27
Artículo 50.- Toldos.....	27
Artículo 51.- Rótulos publicitarios y carteles.....	28
Artículo 52.- Cerramientos de solares y terrenos.....	29
Artículo 53.- Cerramientos en edificación abierta o aislada.....	29
Artículo 54.- Cerramientos provisionales en locales comerciales.....	30
<b>TÍTULO 4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y EVACUACIÓN.....</b>	<b>31</b>
Artículo 55.- Accesibilidad de las edificaciones. Definición y aplicación.....	31
Artículo 56.- Mejora de la accesibilidad en edificios existentes.....	31
Artículo 57.- Evacuación de las edificaciones. Definición y aplicación.....	31
<b>TÍTULO 5.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DOTACIÓN DE SERVICIOS.....</b>	<b>33</b>
<b>CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....</b>	<b>33</b>
Artículo 58.- Definición y aplicación.....	33
Artículo 59.- Local exterior.....	33
Artículo 60.- Pieza habitable.....	33
Artículo 61.- Patios.....	34
Artículo 62.- Patios. Dimensiones.....	34
Artículo 63.- Patios. Condiciones.....	35
<b>CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS.....</b>	<b>35</b>
Artículo 64.- Definición y aplicación.....	35
Artículo 65.- Abastecimiento de agua potable y saneamiento.....	35
Artículo 66.- Saneamiento y vertido.....	36
Artículo 67.- Dotación de energía eléctrica.....	37
Artículo 68.- Energías alternativas.....	37
Artículo 69.- Evacuación de humos y gases.....	37
Artículo 70.- Evacuación de residuos urbanos.....	38
Artículo 71.- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.....	39

Artículo 72.- Instalaciones de acceso a los servicios de comunicación.....	39
Artículo 73.- Instalaciones de protección contra incendios.....	40
Artículo 74.- Pararrayos.....	40
<b>TÍTULO 6- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES Y CONDICIONES COMUNES ...</b>	<b>41</b>
Artículo 75.- Definición.....	41
Artículo 76.- Aplicación.....	41
Artículo 77.- Clases de usos.....	41
Artículo 78.- Usos globales y pormenorizados.....	42
Artículo 79.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.....	43
Artículo 80.- Usos existentes y propuestos.....	43
Artículo 81.- Usos públicos, colectivos y privados.....	43
<b>CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>44</b>
<b>Sección 1ª.- Vivienda.....</b>	<b>44</b>
Artículo 82.- Definición y clases.....	44
Artículo 83.- Normas de carácter general.....	44
Artículo 84.- Elementos comunes de las viviendas.....	47
Artículo 85.- Instalación de ascensor.....	48
Artículo 86.- Dotación de aparcamientos.....	48
<b>Sección 2ª.- Residencia comunitaria.....</b>	<b>48</b>
Artículo 87.- Definición.....	48
Artículo 88.- Normas de carácter general.....	49
Artículo 89.- Dotación de aparcamientos.....	49
<b>CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL .....</b>	<b>49</b>
Artículo 90.- Definición y clases.....	49
Artículo 91.- Categorías.....	51
Artículo 92.- Situaciones.....	51
Artículo 93.- Condiciones de compatibilidad.....	52
Artículo 94.- Limitaciones por fuego y explosión.....	52
Artículo 95.- Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	52
Artículo 96.- Limitaciones por ruido.....	52
Artículo 97.- Limitaciones por vibraciones.....	52
Artículo 98.- Limitaciones por deslumbramientos.....	53
Artículo 99.- Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.....	53
Artículo 100.- Limitaciones por vertidos y saneamiento.....	53
Artículo 101.- Limitaciones por potencia eléctrica.....	54
Artículo 102.- Límites por categorías y situaciones.....	54
Artículo 103.- Dimensiones de los locales.....	54
Artículo 104.- Servicios de aseo.....	55
Artículo 105.- Circulación interior.....	55
Artículo 106.- Ordenación de la carga y la descarga.....	55
Artículo 107.- Dotación de aparcamientos.....	55
<b>CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO.....</b>	<b>56</b>
<b>Sección 1ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Comercial.....</b>	<b>56</b>

Artículo 108.- Disposición General.....	56
Artículo 109.- Clasificación.....	56
Artículo 110.- Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.....	56
Artículo 111.- Superficie de venta.....	57
Artículo 112.- Condiciones generales.....	57
Artículo 113.- Circulación interior.....	58
Artículo 114.- Aseos.....	58
Artículo 115.- Dotación de aparcamientos.....	59
Artículo 116.- Ordenación de la carga y descarga.....	59
Artículo 117.- Pasajes comerciales.....	60
<b>Sección 2ª.- Condiciones de los locales destinados a Oficinas y Servicios privados. ....</b>	<b>60</b>
Artículo 118.- Disposición General.....	60
Artículo 119.- Condiciones generales.....	60
Artículo 120.- Otras condiciones.....	60
Artículo 121.- Dotación de aparcamientos.....	61
<b>Sección 3ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Hotelero. ....</b>	<b>62</b>
Artículo 122.- Definición.....	62
Artículo 123.- Condiciones de habitabilidad.....	62
<b>Sección 4ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Recreativo.....</b>	<b>62</b>
<i>Subsección 1ª.- Establecimientos de hostelería.....</i>	<i>62</i>
Artículo 124.-Normas de carácter general.....	62
Artículo 125.- Condiciones particulares.....	62
<i>Subsección 2ª.- Salas de reunión y esparcimiento.....</i>	<i>63</i>
Artículo 126.- Normas de carácter general.....	63
Artículo 127.- Condiciones particulares.....	64
<i>Subsección 3ª.- Espectáculos.....</i>	<i>64</i>
Artículo 128.- Normas de carácter general.....	64
Artículo 129- Condiciones particulares.....	64
<b>CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL .....</b>	<b>65</b>
Artículo 130.- Definición y clases.....	65
<b>Sección 1ª.- Equipamiento Comunitario.....</b>	<b>65</b>
Artículo 131.- Definición y clases.....	65
Artículo 132.- Aplicación.....	65
Artículo 133.- Condiciones de compatibilidad del equipamiento público.....	65
Artículo 134.- Condiciones de sustitución del equipamiento público.....	66
Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.....	66
Artículo 136.- Dotación de aparcamientos.....	67
<i>Subsección 1ª.- Administrativo.....</i>	<i>67</i>
Artículo 137.- Definición y clasificación.....	67
Artículo 138.- Condiciones particulares.....	67
Artículo 139.- Aparcamiento.....	67
<i>Subsección 2ª.- Asistencial.....</i>	<i>68</i>
Artículo 140.- Definición y clasificación.....	68
Artículo 141.- Condiciones particulares.....	68



<b>Artículo 142.- Aparcamiento.</b> .....	68
<i>Subsección 3ª.- Docente.</i> .....	68
Artículo 143.- Definición y clasificación. ....	68
<b>Artículo 144.- Condiciones particulares.</b> .....	68
Artículo 145.- Aparcamiento. ....	68
<i>Subsección 4ª.- Socio-Cultural.</i> .....	69
Artículo 146.- Definición y clasificación. ....	69
Artículo 147.- Condiciones particulares.....	69
<b>Artículo 148.- Aparcamiento.</b> .....	69
<i>Subsección 5ª.- Deportivo.</i> .....	69
Artículo 149.- Definición y clasificación. ....	69
<b>Artículo 150.- Condiciones particulares.</b> .....	69
Artículo 151.- Aparcamiento. ....	69
<i>Subsección 6ª.- Religioso.</i> .....	70
<b>Artículo 152.- Definición y clasificación.</b> .....	70
<b>Artículo 153.- Condiciones particulares.</b> .....	70
<b>Artículo 154.- Aparcamiento.</b> .....	70
<i>Subsección 7ª.- Sanitario.</i> .....	70
Artículo 155.- Definición y clasificación. ....	70
<b>Artículo 156.- Condiciones particulares.</b> .....	70
<b>Artículo 157.- Aparcamiento.</b> .....	70
<b>Subsección 8ª.- Servicios.</b> .....	71
<b>Artículo 158.- Definición y clasificación.</b> .....	71
<b>Artículo 159.- Condiciones particulares.</b> .....	71
<b>Artículo 160.- Aparcamiento.</b> .....	71
<b>Subsección 9ª.- Polivalente</b> .....	71
<b>Artículo 161.- Definición y clasificación.</b> .....	71
<b>Artículo 162.- Condiciones particulares.</b> .....	71
<b>Artículo 163.- Aparcamiento.</b> .....	72
<b>Sección 2ª.- Red viaria.</b> .....	<b>72</b>
<b>Artículo 164.- Definición.</b> .....	72
Artículo 165. Condiciones generales de la red viaria. ....	72
Artículo 166.- Condiciones específicas del viario. ....	73
Artículo 167.- Condiciones específicas del aparcamiento en la red viaria. ....	73
Artículo 168.- Condiciones del aparcamiento en el subsuelo de la red viaria. ....	74
Artículo 169.- Condiciones específicas de las calles particulares.....	74
<b>Sección 3ª.- Espacios libres.</b> .....	<b>75</b>
<b>Artículo 170.- Espacios libres. Definición.</b> .....	75
<b>Artículo 171.- Clases.</b> .....	75
Artículo 172.- Condiciones particulares.....	75
Artículo 173.- Aparcamiento en subsuelo de espacios libres. ....	76
<b>Sección 4ª.- Aparcamiento.</b> .....	<b>77</b>
<b>Artículo 174.- Aparcamiento. Definición.</b> .....	77

<b>Artículo 175.- Clases.....</b>	<b>77</b>
Artículo 176.- Condiciones generales. ....	77
Artículo 177.- Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.....	78
Artículo 178.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de la clase A.....	78
<b>Artículo 179.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de las clases B y C.....</b>	<b>78</b>
<b>Artículo 180.- Previsiones de plazas. ....</b>	<b>78</b>
Artículo 181.- Altura libre mínima. ....	78
<b>Artículo 182.- Plaza de aparcamiento. ....</b>	<b>79</b>
<b>Artículo 183.- Accesos a los garajes.....</b>	<b>79</b>
<b>Artículo 184.- Rampas de acceso. ....</b>	<b>80</b>
<b>Artículo 185.- Aseos en aparcamientos públicos. ....</b>	<b>80</b>
Artículo 186.- Evacuación y escaleras. ....	81
<b>Artículo 187.- Aparatos montacoches. ....</b>	<b>81</b>
<b>Artículo 188.- Mancomunidad de garajes-aparcamientos. ....</b>	<b>81</b>
<b>Artículo 189.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de las clases D y E.....</b>	<b>81</b>
<b>Sección 5ª.- Infraestructuras.....</b>	<b>81</b>
<b>Artículo 190.- Infraestructuras. Definición. ....</b>	<b>81</b>
Artículo 191.- Condiciones de la infraestructura de abastecimiento de agua. ....	81
Artículo 192.- Condiciones de la infraestructura de saneamiento.....	82
Artículo 192.bis.- Condiciones de la infraestructura de vertido. ....	82
Artículo 193.- Condiciones de la infraestructura de energía eléctrica.....	83
Artículo 194.- Condiciones de la infraestructura de gas.....	83
Artículo 195.- Condiciones de la infraestructura de telecomunicaciones. ....	84
Artículo 196.- Condiciones de la infraestructura de residuos urbanos. ....	85
<b>Artículo 197.- Condiciones de otros servicios infraestructurales. ....</b>	<b>85</b>

## ANEXO NORMATIVO I

### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### TÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

##### Artículo 1.- Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

##### Artículo 2.- Clases de condiciones.

1. A los efectos de la aplicación de este anexo normativo, en los Títulos 2, 3, 4 y 5 del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:
  - a) Condiciones de volumen.
  - b) Condiciones de estética.
  - c) Condiciones de accesibilidad y evacuación.
  - d) Condiciones de habitabilidad y dotación de servicios.
  
2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los Títulos 2, 3, 4 y 5, se definen en las secciones siguientes de este capítulo los términos utilizados en relación con:
  - a) Las parcelas.
  - b) La posición de la edificación.
  - c) La ocupación de la parcela.
  - d) El aprovechamiento de las parcelas.

#### CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

##### Artículo 3.- Parcela.

1. Es la porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
  
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotación agropecuaria, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas y viceversa.

**Artículo 4.- Superficie de parcela.**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma, según medición del plano topográfico.

**Artículo 5.- Parcela mínima.**

1. Es la establecida en las Normas Urbanísticas del Plan General, o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie establecidas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Para poder edificar será obligatorio cumplir los parámetros de superficie de parcela mínima y frente de parcela mínimo establecidos en las normas zonales.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 6.- Segregación de parcelas parcialmente edificadas.**

La segregación de parcelas en que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será imposible su segregación.

**Artículo 7.- Linderos.**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testeros la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todos los que den frente a vía pública.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

**Artículo 8.- Alineaciones.**

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y en, cualquier caso, las que separan:
  - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
  - b) Las superficies edificables de las libres dentro de la misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Deberán respetarse, cuando así resulten de aplicación, los parámetros establecidos en la Ley de Carreteras de Aragón y en la Ley de Carreteras del Estado para las carreteras estatales en cuanto a espacios limitativos de la propiedad por constituir zonas de afección o protección de las carreteras y en especial la línea límite de edificación.

**Artículo 9.- Profundidad edificable.**

1. Es la distancia normal a la línea de edificación o de fachada que limita la edificación por la parte posterior y que define la alineación interior del patio de parcela o de manzana.
2. La profundidad edificable a cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes cuando lo permitan las normas zonales y las condiciones establecidas de superficie y dimensiones mínimas del patio de parcela o de manzana.

**Artículo 10.- Rasantes.**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la acción del hombre.
5. La modificación de la rasante natural de un terreno sólo será admisible si forma parte de un Proyecto Técnico de obras de urbanización o de edificación tendentes a la implantación de un uso previsto por el Plan General. En cualquier caso deberán definirse suficientemente y mediante técnicas topográficas los perfiles iniciales y finales del terreno; la forma en que se resuelven las intersecciones de éste con los linderos de la parcela y las vías públicas; y las medidas adoptadas a fin de evitar perjuicios a los predios colindantes.

Las modificaciones del perfil natural de un terreno estarán sometidas a las siguientes restricciones:

- a) No podrán invertir el sentido de la pendiente natural del terreno.
- b) Tendrán por exclusivo objeto la regularización superficial del terreno, manteniendo la pendiente media del mismo, o la consecución de las plataformas en las que vayan a asentarse los viales, edificios o instalaciones proyectadas.

Las condiciones anteriores no serán de aplicación a las excavaciones de rampas, sótanos o similares, que vayan a quedar por debajo de la rasante final del terreno.

#### **Artículo 11.- Solar.**

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) **Condiciones de planeamiento:** Tener aprobado el planeamiento que el Plan General o instrumentos urbanísticos posteriores señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.
  - b) **Condiciones de urbanización:**
    - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas con conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos que se señalen conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías reglamentarias.
- c) **Condiciones de Gestión:** Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezca el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) **Condiciones dimensionales:** Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima.
  - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

## CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 12.- Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) **Cerramiento:** elemento constructivo situado sobre los linderos que delimita físicamente una parcela.
- b) **Fachada:** plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto de la alineación exterior o interior.
- c) **Línea de edificación:** intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) **Medianería o fachada medianera:** es el plano o pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún

cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

### **Artículo 13.- Posición de la edificación respecto a la alineación.**

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
  - a) **En línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
  - b) **Fuera de línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
  - c) **Remetida o retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.
2. Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en las normas zonales, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

### **Artículo 14.- Retranqueo.**

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
4. Todas las instalaciones complementarias de la edificación tales como: antenas, depósitos de gas, pérgolas y anexos de cualquier uso deberán ser considerados como edificaciones y cumplir las normas de separación a propiedades y edificios colindantes salvo regulación expresa en otro sentido por la norma zonal correspondiente.
5. Las rampas de acceso a los sótanos de garaje y las plantas sótano si el coeficiente de ocupación lo permite, pueden ocupar esta faja de terreno debiendo resolver adecuadamente la contención de tierras de la parcela colindante.



#### **Artículo 15.- Separación entre edificaciones.**

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

#### **Artículo 16- Tipologías edificatorias.**

Según la posición de la edificación con relación a la parcela:

- a) **Edificación aislada:** la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) **Edificación entre medianeras:** la que estando construida en una única parcela tiene su/s línea/s de fachada coincidentes con alguno/s de su/s linderos.

### **CAPÍTULO 3.- DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

#### **Artículo 17.- Superficie ocupable.**

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las normas zonales.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como resultado de aplicar condiciones de posición tales como la profundidad o fondo edificable, retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
  - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y la de la edificación subterránea o bajo rasante.
4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

#### **Artículo 18.- Ocupación o superficie ocupada.**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

**Artículo 19.- Coeficiente de ocupación.**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este último valor el que se sea de aplicación.

**CAPÍTULO 4.- DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

**Artículo 20.- Superficie edificada por planta.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, porches, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos. Todo ello, salvo regulación expresa en otro sentido por las normas particulares de zona.

**Artículo 21.- Superficie edificada total.**

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
2. Se incluyen los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en las normas urbanísticas y anexos normativos.
3. Los sótanos no computarán como superficie edificada.

**Artículo 22.- Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

**Artículo 23.- Superficie edificable.**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área determinada.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.

**Artículo 24.- Coeficiente de edificabilidad.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de la parcela o, en su caso, la superficie de un sector o unidad de ejecución incluyendo tanto las superficies edificables como los suelos de cesión obligatoria.
  - b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de la parcela o, en su caso, la superficie de un sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de los suelos de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

**Artículo 25. Densidad máxima de viviendas zonal o bruta.**

Es la relación entre el número máximo de viviendas de un sector o unidad de ejecución y la superficie total incluyendo tanto las superficies edificables como los suelos de cesión obligatoria. Se expresa en número de viviendas por hectárea de suelo.

**Artículo 26. Densidad máxima de viviendas por parcela o neta.**

Es la relación entre el número máximo de viviendas de una parcela y la superficie neta. Se expresa en metros cuadrados de parcela necesarios para poder edificar una vivienda.

## TÍTULO 2 - CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 27.- Aplicación.

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente título son aplicables a las obras de nueva edificación, acondicionamiento mayor, restauración, consolidación y rehabilitación, sin perjuicio de la regulación establecida específicamente para los edificios catalogados en el Catálogo del Plan General.

### Artículo 28.- Altura de la edificación.

- a) Cuando la alineación de fachada coincide con la alineación de vía pública, la altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale desde la acera.
- b) Cuando la alineación de fachada no coincide con la alineación de vial, la altura de la edificación se medirá respecto a la rasante natural del terreno, o a la establecida en los documentos de desarrollo del planeamiento y Estudios de Detalle en su caso.
- c) Para la medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio. Cuando las normas urbanísticas establezcan ambos parámetros, habrán de cumplirse los dos, que no podrán rebasarse, en su caso, en ninguno de los escalonamientos de la edificación.

### Artículo 29.- Medición de la altura en unidades métricas.

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos, resultando en función de ellos los siguientes parámetros:
  - a) **Altura máxima:** es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado horizontal que forma el techo de la última planta piso con el plano de la fachada del edificio.
  - b) **Altura total:** es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio en los casos de cubierta inclinada y, por la arista superior de los petos de remate o de protección en los casos de cubierta plana.
2. La altura de la edificación en vías públicas con rasante no horizontal se medirá según las reglas sobre determinación de alturas del artículo siguiente.

### Artículo 30.- Reglas sobre determinación de alturas.

1. Edificios con fachada a una sola vía con rasante no horizontal:
  - a) Si la rasante de la calle, tomada en la alineación de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
  - b) Si la diferencia de niveles es más de 0,60 metros, la altura máxima del edificio se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 metros por debajo de la cota del extremo de la alineación de fachada de cota más alta.
  - c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,50 metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura máxima, la fachada se tendrá que dividir en los tramos que sea necesario para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos la altura máxima se tendrá que medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuese fachada independiente.
2. Edificios con fachada a dos o más vías que hagan esquina o chaflán:
  - a) Si las rasantes de las calles se encuentran a distinto nivel, se podrá mantener la altura desde la calle de rasante más alta en una profundidad de 12 metros. Esta profundidad podrá extenderse hasta el fondo de la parcela, siempre que ésta no supere los 15 metros, si razones de composición estética lo aconsejan, previo informe técnico al respecto.
  - b) En el caso de chaflán a tres calles en desnivel, si éste no es mayor de 4,50 metros, se podrá mantener la altura desde la calle de rasante más alta en una profundidad de 15 metros. Si la diferencia de nivel entre las calles es mayor de 4,50 metros, se medirá con una planta menos.
3. Edificios con fachada enfrentada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán:
  - a) Los edificios con fachada a dos o más vías que no hagan esquina ni chaflán se regularán, en cuanto a altura, como si se tratara de edificios independientes.
  - b) Si las rasantes de las calles se encuentran a distinto nivel, el cambio de altura máxima se hará en el punto medio interior de la parcela.

**Artículo 31.- Altura máxima de la edificación referida a la parcela.**

1. En las zonas en las que estos parámetros vengan referidos a la parcela, la altura máxima de la edificación en cada punto del terreno es la que determina la altura vertical de una superficie por encima de la cual solamente se permite la cubierta.
2. En aquellos casos en que por la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, la altura máxima se medirá en cada uno de los tramos según el criterio establecido anteriormente. En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán exceder de más/menos un metro con relación a la cota de aplicación de la altura máxima. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o, en caso de escalonamiento, de la parte correspondiente.
3. Los puntos de nivelación de tierras en los límites de parcela, en los supuestos de edificación aislada, no podrán alcanzar, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural de límite, ni superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3,70 metros.

**Artículo 32.- Medición de la altura en número de plantas.**

La altura en número de plantas es el número de plantas que existen por encima de la rasante incluida la planta baja, a excepción de la planta bajo cubierta que no contabilizará a estos efectos.

**Artículo 33.- Relación entre número de plantas y altura máxima.**

La relación entre número de plantas y altura máxima, salvo indicación en contrario en las normas zonales, será la siguiente:

- Planta Baja y 1 Planta Piso:  $(B+1) / 7$  m.
- Planta Baja y 2 Plantas Piso:  $(B+2) / 10$  m.
- Planta Baja y 3 Plantas Piso:  $(B+3) / 13$  m.
- Planta Baja y 4 Plantas Piso:  $(B+4) / 16$  m.
- Planta Baja y 5 Plantas Piso:  $(B+5) / 19$  m.
- Planta Baja y 6 Plantas Piso:  $(B+6) / 22$  m.

**Artículo 34.- Altura máxima obligatoria.**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir

la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

**Artículo 35.- Cubierta.**

1. Constituye el elemento terminal del edificio, situado inmediatamente por encima del forjado real de la última planta, que protege la construcción de la lluvia y la aísla térmica y acústicamente. Puede adoptar, sin perjuicio de las condiciones establecidas en las normas zonales, la solución de cubierta inclinada o de cubierta plana.
2. En los edificios terminados con **cubierta inclinada** se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al 35%.
  - b) Para la formación del alero de la edificación se permite que en la línea de fachada del edificio la cubierta alcance como máximo una altura de 60 centímetros a contar desde la cara superior del último forjado.
  - c) El diseño de los faldones de la cubierta deberá efectuarse de modo que la altura de cumbrera sea como máximo de 3,50 metros, a contar desde la cara superior del último forjado.
  - d) Por encima de los planos definidos por la cubierta, podrán sobresalir las chimeneas, los conductos de humos y ventilación, las antenas y, en su caso claraboyas de los patios interiores; estas últimas habrán de ser paralelas a los planos de cubierta y se situarán, como máximo, a 50 centímetros.
3. En los edificios terminados con **cubierta plana** se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Para la formación de los acabados de la cubierta plana se permite, como máximo, una altura de 60 centímetros a contar desde la cara superior del último forjado. Los petos o barandillas tendrán una altura máxima de un metro por encima de la cubierta terminada.
  - b) Además se podrán instalar cuerpos edificados que contengan la caja de escaleras, los elementos técnicos del ascensor y la climatización del edificio, las claraboyas de los patios interiores, las chimeneas de salida de humos y conductos de ventilación, las antenas, los depósitos de agua y los paneles de captación de energía solar.
  - c) Los cuerpos edificados anteriores tendrán las dimensiones que estrictamente correspondan por criterios funcionales de uso y mantenimiento, y deberán



encontrarse dentro de una envolvente teórica trazada según las condiciones del apartado 2 anterior.

4. En los edificios terminados con ambos tipos de cubierta, se cumplirán las condiciones establecidas para cada una de ellas.
5. Si por aplicación de las reglas anteriores fuese imposible la construcción de la caja de escaleras y del ascensor, estos elementos con su dimensionado estricto podrán superar los gálibos establecidos anteriormente, hasta una altura máxima de 3 metros sobre el plano superior del forjado de la última planta.

#### **Artículo 36.- Altura de piso y altura libre.**

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **Artículo 37.- Regulación de las plantas de una edificación.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
  - a) **Planta baja:** Es la planta cuyo plano de suelo está situado entre 1,35 m. por encima y 1 m. por debajo de la rasante de la calle. La altura libre mínima será de 2,50 m.
  - b) **Planta sótano:** Es la planta situada por debajo de la planta baja. En el caso de existir varias plantas sótano, se denomina primer sótano o sótano primero la planta situada inmediatamente por debajo de la planta baja. La altura libre mínima será de 2,20 m.

En el sótano primero se permiten los usos expresamente admitidos en la regulación de zona, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación. Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

A los efectos de regulación de los usos permitidos bajo rasante en las diferentes zonas, la planta definida como semisótano en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General tendrá la consideración de primer sótano.

El número total de plantas bajo rasante no podrá exceder de 3, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de cada zona.

- c) **Planta piso:** Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima en vivienda, suelo-techo, será de 2,50 m. En cocinas y pasillos, la altura libre mínima hasta el techo suspendido podrá ser de 2,30 m. y en baños y aseos de 2,20 m.
- d) **Planta ático:** Es la planta última retranqueada, en las zonas en que así está regulado, de la alineación general exterior o interior de la edificación. Se considerará a todos los efectos como una planta de piso y su superficie entra en el cómputo de la superficie edificada total del edificio. Su fachada estará retranqueada del plano de fachadas exteriores del edificio un mínimo de 3 m. La superficie edificable máxima en esta planta será el 50% de la superficie edificada de la planta inmediatamente inferior. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a terraza, que no podrá ser objeto de cerramiento o acristalamiento.
- e) **Planta bajo cubierta:** Es el aprovechamiento permitido, en las zonas en que así está regulado, entre el último forjado real y la cubierta inclinada. En el caso de uso residencial, vinculado a la planta inferior exclusivamente, o cuando tenga huecos de superficie superior a 1/30 de la superficie construida en planta se computa a efectos de edificabilidad. Este aprovechamiento bajo cubierta, cuando no computa edificabilidad, es incompatible con soluciones mixtas de terraza y cubierta inclinada.

#### **Artículo 38.- Regulación de los entrantes en fachada.**

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a 250 cm., y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

### Artículo 39.- Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por **cuerpos salientes** todos aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas, terrazas, miradores y otros cuerpos salientes cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por **balcón** el vano no cerrado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o losa saliente respecto a la fachada. El vuelo máximo no superará 60 cm. ni el 5% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

El vano no podrá exceder de 140 cm. y la longitud de la plataforma no superará en más de 30 cm. el ancho del vano, ni la mitad de la anchura de la fachada en cada planta piso.

La separación mínima entre balcones será de 100 cm. y de 75 cm. a la medianera más cercana. El grueso de la losa no podrá ser superior a 12 cm.

b) **Balconada** o balconaje es el cuerpo saliente no cerrado común a varios huecos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. El vuelo máximo no superará 60 cm. ni el 5% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

c) Se entiende por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas. El vuelo máximo no superará 120 cm. ni el 10% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

d) Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a 250 cm. que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 60 cm.. La solución de mirador sólo está permitida en calles de anchura no inferior a 6 metros. El vuelo máximo no superará 60 cm. ni el 5% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

e) **Cuerpos salientes cerrados** son los elementos volados en fachada, no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

El vuelo máximo no superará 120 cm. ni el 10% de la anchura de la calle o el total de la acera, una vez restado el ancho del encintado (15 cm.).

2. Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, una longitud igual al saliente y no inferior a 60 cm.
- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de 350 cm.

**Artículo 40.- Criterios de cómputo de superficie de los cuerpos salientes.**

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos salientes cerrados: 100%
- Miradores: 100%
- Terrazas entrantes: 50%
- Terrazas abiertas en tres caras: 0%
- Balcones y balconadas: 0%

**Artículo 41.- Cornisas y aleros.**

Con carácter general, el saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial, exterior y/o interior, no excederá de 10 cm. el vuelo máximo permitido por aplicación de la normativa zonal correspondiente. Cuando no estuvieran permitidos los cuerpos salientes las cornisas y aleros podrán sobresalir 50 cm. como máximo del plano de fachada.

## TÍTULO 3 - CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

### Artículo 42.- Definición y aplicación.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano a los efectos de preservar y proteger la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones generales que se regulan son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal.

### Artículo 43.- Protección de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio motivado que, al respecto, mantenga.
2. Previo informe de la Comisión Informativa Municipal competente en materia de protección del patrimonio cultural, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística y en los supuestos contemplados en la misma. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.
4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos:

- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

#### **Artículo 44.- Fachadas.**

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este anexo normativo y en las normas urbanísticas particulares que resulten de aplicación.
2. Todas las fachadas de una edificación se tratarán con condiciones de composición igualmente cuidadas, utilizando materiales de idéntica calidad.
3. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **Artículo 45.- Medianerías.**

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá, el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

**Artículo 46.- Modificación de fachadas.**

En los edificios no catalogados podrá autorizarse la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su adecuada relación con los colindantes.

**Artículo 47.- Instalaciones en fachadas.**

1. Ninguna instalación de refrigeración o acondicionamiento de aire, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes.

**Artículo 48.- Marquesinas.**

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 3,50 m. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de 60 cm., salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a 15 cm. que podrán tener un saliente máximo de 1 m.
2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá de 90 cm., ni sobrepasar el nivel del forjado de la planta primera.

**Artículo 49.- Portales y escaparates.**

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm. con elementos de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro ornamento o revestimiento, excepción hecha de supuestos de marquesinas, toldos o rótulos regulados en ésta normativa.

**Artículo 50.- Toldos.**

1. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura sobre la rasante de la acera no inferior a 225 cm. Su saliente, respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a 1 m, y respetarán, en todo caso, el arbolado existente.
2. Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas para marquesinas. Las edificaciones colectivas que dispongan toldos en fachadas a la vía pública deberán presentar una solución unitaria.

### **Artículo 51.- Rótulos publicitarios y carteles.**

Los rótulos comerciales además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y condiciones establecidas en este artículo, se integrarán en la composición general de la fachada o, en su caso, de su planta baja.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta a 30 cm. se situarán a una altura no inferior a 2,50 m. sobre la rasante de la acera, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de calidad o estética.
  - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
  - c) En edificios exclusivos con uso industrial, comercial, hotelero y recreativo podrán colocarse rótulos ejecutados con letra suelta en coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada y con una altura no superior a 1/10 de la que tenga la finca. También podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, debiendo presentar a estos efectos una representación gráfica del frente de la fachada completa.
2. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 100 cm. y la dimensión vertical máxima será de 90 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 300 cm. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas una altura máxima igual a su espesor.
  - b) En edificios exclusivos con uso industrial, comercial, hotelero y recreativo podrán ocupar una altura superior a 90 cm.
3. Se prohíbe establecer cualquier cartel de publicidad que sea visible desde el dominio público de las carreteras estatales debido a las consecuencias negativas que tiene sobre



la seguridad vial, prohibición extensiva a carteles colocados en suelos urbanos orientados hacia dicho dominio público.

**Artículo 52.- Cerramientos de solares y terrenos.**

1. Los solares y terrenos no edificados, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2,00 m. y 2,50 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, siendo obligatorio prever la evacuación de las aguas pluviales para evitar su estancamiento y disponer una puerta de acceso a su interior.
2. En las obras de derribo, cuando no se vaya a proceder a la construcción inmediata de la nueva edificación, será obligatorio el cerramiento del solar situándolo igualmente en la alineación oficial, debiendo adoptarse las mismas medidas en cuanto a evacuación de aguas pluviales y acceso a su interior.

**Artículo 53.- Cerramientos en edificación abierta o aislada.**

1. El cerramiento de parcelas a vías públicas o a espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
  - a) En edificación unifamiliar con elementos ciegos de 100 cm. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares con una altura suplementaria de 50 cm., hasta una altura máxima total de 150 cm.
  - b) En edificación colectiva con elementos ciegos de 50 cm. de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares con una altura suplementaria de 100 cm., hasta una altura máxima total de 150 cm.
  - c) En el resto de edificaciones con elementos diáfanos de 150 cm. de altura total.
2. El cerramiento de parcelas a otras lindes, podrá resolverse con soluciones de las mismas características que las correspondientes a vías públicas o a espacios libres públicos hasta una altura máxima de 150 cm.
3. El Ayuntamiento podrá aprobar para áreas homogéneas un cerramiento de parcela tipo, con inclusión de la entrada y de los armarios de acometidas en el frente a las vías públicas, a los efectos de dotar de unidad al conjunto.

4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
- a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 150 cm., y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada. A partir de la coronación de dicho muro se permite un metro más de cierre ejecutado con elementos diáfanos (pantallas vegetales, mallas, barandillas, etc.).
  
  - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 150 cm. por encima o por debajo de la rasante natural del terreno. A partir de la coronación de dicho muro se permite un metro más de cierre ejecutado con elementos diáfanos (pantallas vegetales, mallas, barandillas, etc.).

**Artículo 54.- Cerramientos provisionales en locales comerciales.**

En los edificios terminados, cuando no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional en todo su perímetro. Los cerramientos estarán contruidos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintura de colores acordes con la edificación y su entorno o bien con otros materiales de acabado estético similar. La disposición de puertas u otros elementos practicables de acceso cumplirán las mismas condiciones de adecuación que los paramentos ciegos.

## **TÍTULO 4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y EVACUACIÓN**

### **Artículo 55.- Accesibilidad de las edificaciones. Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de accesibilidad las que se establecen para garantizar el acceso y uso adecuado de las edificaciones evitando y suprimiendo las barreras arquitectónicas, de conformidad con la normativa vigente sobre promoción de la accesibilidad.
2. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones: Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, o normativas que las sustituyan.
3. Los proyectos técnicos presentados con las solicitudes de licencia de obras de nueva planta, restauración, rehabilitación y acondicionamiento mayor deberán contener un anejo justificativo del cumplimiento de la normativa aplicable a este respecto.

### **Artículo 56.- Mejora de la accesibilidad en edificios existentes.**

Las edificaciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación podrán realizar obras de mejora de la accesibilidad con instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase puntualmente en determinados puntos el fondo máximo o se supere el índice de ocupación máxima o la edificabilidad permitida en la zona correspondiente.

### **Artículo 57.- Evacuación de las edificaciones. Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de evacuación las que se establecen en la normativa de protección contra incendios para la implantación, entre otras, de las condiciones de seguridad que deben reunir los elementos de evacuación, recorridos y salidas de las edificaciones para garantizar la protección y seguridad de las personas frente a riesgos originados por los incendios.
2. Con carácter general, y en particular en función del uso a que se destine la edificación, se cumplirán las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.

3. Los proyectos técnicos presentados con las solicitudes de licencia de obras de nueva planta, restauración, rehabilitación y acondicionamiento mayor deberán contener un anejo justificativo del cumplimiento de la normativa aplicable a este respecto.

## **TÍTULO 5.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DOTACIÓN DE SERVICIOS**

### **CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

#### **Artículo 58.- Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de habitabilidad las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en las edificaciones, de conformidad con la normativa vigente. Se cumplirán las condiciones que señala el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón.
2. Los proyectos técnicos presentados con las solicitudes de licencia de obras de nueva planta, restauración, rehabilitación y acondicionamiento mayor deberán contener un anejo justificativo del cumplimiento de la normativa aplicable a este respecto.

#### **Artículo 59.- Local exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Tener fachada a una vía o espacio libre público.
  - b) Tener fachada a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones de superficie de huecos y superficie de ventilación correspondiente a cada uso.
3. En caso contrario el local será considerado interior.

#### **Artículo 60.- Pieza habitable.**

1. Se considerará pieza o dependencia habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, ocio o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior exceptuando aquellos locales que necesariamente deban carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Las piezas habitables sólo podrán instalarse en el primer sótano de las edificaciones para los usos expresamente admitidos para la planta baja por las normas zonales, con las excepciones del uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación. En los sótanos por debajo del primero no podrá disponerse ninguna pieza habitable.

#### **Artículo 61.- Patios.**

1. Se entiende por patio el espacio libre de edificación o sólo edificable en planta baja y sótano delimitado por las fachadas interiores de los edificios.
2. Atendiendo a su situación en el edificio y a la estructura parcelaria se distinguen las siguientes clases de patios: patios interiores de parcela o de manzana y patios abiertos a fachada.

#### **Artículo 62.- Patios. Dimensiones.**

Los patios deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Patios interiores de parcela o de manzana.

En los patios interiores de parcela o manzana deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a la tercera parte de su altura, con una superficie igual o mayor al cuadrado de la altura dividido entre 8.

Se establece un diámetro mínimo de 3 metros y una superficie mínima de patio de 9 m<sup>2</sup>.

La altura del patio se determinará a los efectos de cómputo por la distancia existente entre la cara inferior del forjado que sustenta el patio y la cara inferior del forjado del techo de la última planta de la edificación con fachada al mismo.

- b) Patios abiertos a fachada.

Los patios abiertos a fachada tendrán una anchura mínima de 6 metros y un fondo máximo igual a su anchura.

Están prohibidos los patios abiertos a fachada, en las ordenaciones donde se establezca una alineación obligada de la edificación.

**Artículo 63.- Patios. Condiciones.**

1. Los espacios libres de edificación de patio de manzana o de parcela, en su caso, son los que resultan de aplicar las profundidades edificables permitidas por las normas zonales.
2. La profundidad edificable sólo podrán sobrepasarse con cuerpos salientes cuando se cumplan las dimensiones mínimas de los patios establecida en el artículo precedente.
3. En casos de desnivel entre fachadas opuestas de manzana, esta profundidad límite se tendrá que reducir, de forma que la edificación en el espacio no sobrepase un plano ideal trazado a 45 grados desde el límite de profundidad edificable en planta piso de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente a la planta baja. Tampoco podrá sobrepasar el plano trazado de la misma manera desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a las otras fachadas de la manzana.
4. La altura máxima de la edificación en planta baja en los patios de manzana o de parcela será de 4 metros.
5. Las cubiertas de la edificación en planta baja en los patios de manzana serán planas.
6. Podrán establecerse patios mancomunados entre inmuebles colindantes, con las dimensiones mínimas reguladas en estas Normas, estableciendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares que lo constituyan, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

**CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS**

**Artículo 64.- Definición y aplicación.**

Son dotaciones de servicios de una edificación las destinadas a proveer a los usuarios de las condiciones adecuadas para un buen funcionamiento conforme a su destino. Serán de aplicación a estos efectos el Código Técnico de Edificación y demás normativa técnica aplicable.

**Artículo 65.- Abastecimiento de agua potable y saneamiento.**

1. Los edificios deberán contar con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso previsto.

2. En edificios de nueva planta y en los supuestos de rehabilitación, restauración y acondicionamiento mayor, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.
3. Las instalaciones de agua en el interior de los edificios cumplirán las disposiciones vigentes en esta materia, entre otras, las de la Orden, de 9 de diciembre de 1975, por la que se aprueban las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua" cuya justificación constará en los proyectos técnicos de edificación que se presenten para obtención de licencia, con indicación expresa del emplazamiento de la centralización de contadores.

#### **Artículo 66.- Saneamiento y vertido.**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a la red de evacuación de aguas pluviales, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir red de evacuación de aguas pluviales frente al inmueble de que se trate deberán conducirse hasta la cuneta.
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red general, cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
  - b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con una pendiente mayor o igual del uno por ciento (1%).
  - c) Con carácter general se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
  - d) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.
3. Están prohibidas las fosas sépticas, los vertidos directos a cauce público o cualquier otra forma de eliminación de las aguas residuales. En suelo no urbanizable regirán las disposiciones establecidas para esta clase de suelo por el Plan General.
4. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada



para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

5. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.

#### **Artículo 67.- Dotación de energía eléctrica.**

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, según condiciones de suministro establecidas por la Compañía suministradora, o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad.
4. En todos los edificios en que hubiere instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar la centralización de contadores.
5. En todos los edificios de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, conforme a la reglamentación vigente sobre la materia.

#### **Artículo 68.- Energías alternativas.**

Se recomienda que las edificaciones de nueva construcción prevean espacio y condiciones de instalación suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar, u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

#### **Artículo 69.- Evacuación de humos y gases.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, medianerías, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan de esta prescripción general, aquellos generadores de calor domésticos, cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión.

2. La ventilación de polvos, gases, vapores, aire caliente enrarecido y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada al uso, y cuyo diseño y desembocadura se adaptará al CTE y otras normativas específicas. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.
3. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

#### **Artículo 70.- Evacuación de residuos urbanos.**

1. Todos los edificios destinados a usos urbanos no residenciales contarán con un local para almacenamiento de residuos ordinarios generados en ellos. La demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos en la sección HS 2 del DB-HS del CTE. No obstante lo anterior, en su dimensionamiento deberá tenerse en cuenta la recogida selectiva de basuras que se realiza en el Ayuntamiento. Esta norma será de aplicación también a las actividades productivas localizadas en planta baja de edificios residenciales de carácter plurifamiliar.,
2. El local estará protegido contra el fuego con tiempos de resistencia mayor e igual de 60 minutos para los muros de cerramiento y de 30 minutos para las puertas. Existirá la posibilidad de limpieza del local por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m.
3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.
4. Cuando las basuras u otros residuos urbanos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

5. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

**Artículo 71.- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, se podrá autorizar la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.
4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sean de aplicación.
5. La salida del aire caliente de la refrigeración, se hará preferiblemente a través de patios, terrazas y cubiertas. En caso de hacerse sobre la vía pública, no se hará a altura menor que 250 centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.
6. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

**Artículo 72.- Instalaciones de acceso a los servicios de comunicación.**

1. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán prever la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, de conformidad con la normativa vigente en esta materia. La instalación es también exigible a edificios no residenciales y a los que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal.
2. Con las solicitudes de licencias de obra de edificios de nueva planta, rehabilitación y restauración integrales deberá adjuntarse proyecto técnico de esta infraestructura en

el que se describirán detalladamente, todos los elementos que componen la instalación y su ubicación y dimensiones.

**Artículo 73.- Instalaciones de protección contra incendios.**

1. Los edificios estarán dotados con las instalaciones de detección, alarma y extinción de incendios establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable, de acuerdo con las características, usos, superficies, y altura de la edificación.
2. Estarán dotados igualmente con instalación de alumbrado de emergencia, provista de fuente propia de energía, para entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal de las zonas y locales en que se requiera esta dotación.

**Artículo 74.- Pararrayos.**

La instalación de pararrayos en las edificaciones, cuando proceda, se efectuará de conformidad con la normativa reguladora de estas instalaciones, entre otras, la Norma Tecnológica correspondiente.

## TÍTULO 6- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES Y CONDICIONES COMUNES

#### Artículo 75.- Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

#### Artículo 76.- Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.
3. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

#### Artículo 77.- Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
  - Usos globales
  - Usos pormenorizados
- b) Por su adecuación:
  - Usos característicos o permitidos
  - Usos compatibles o tolerados
  - Usos prohibidos

c) Por su relación con el Plan:

- Usos existentes
- Usos propuestos

d) Por el tipo de propiedad:

- Usos públicos
- Usos colectivos
- Usos privados

**Artículo 78.- Usos globales y pormenorizados.**

1. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Terciario
- d) Dotacional

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Industrial	Producción industrial Almacenaje y comercio mayorista Talleres de reparación Producción artesanal y oficios artísticos
Terciario	Comercial Oficinas y servicios privados Hotelero Recreativo
Dotacional	Equipamiento comunitario Red viaria Espacios libres Aparcamiento Infraestructuras

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia.

**Artículo 79.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.**

1. **Uso característico o permitido:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera. Corresponde a la calificación prevista por el Plan General para una determinada área del suelo urbano o sector del suelo urbanizable, o zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. **Uso compatible o tolerado:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
3. **Uso prohibido:** Es uso prohibido aquel que impiden las Normas de este Plan General y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso.

**Artículo 80.- Usos existentes y propuestos.**

1. **Usos existentes:** Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.
2. **Usos propuestos:** Son los usos que el Plan General asigna a los distintos ámbitos territoriales del Término Municipal.

**Artículo 81.- Usos públicos, colectivos y privados.**

1. **Usos públicos:** Son aquellos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
2. **Usos colectivos:** Son aquellos de propiedad privada pero destinados a un uso público restringido y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación,

sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

3. **Usos privados:** Son aquellos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

## **CAPÍTULO 2.- USO RESIDENCIAL**

### **Sección 1ª.- Vivienda.**

#### **Artículo 82.- Definición y clases.**

Es uso residencial de vivienda el que sirve para proporcionar alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases en función de su organización en la parcela:

- a) **Vivienda unifamiliar o individual:** Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso exclusivo desde la vía pública, que ocupa una porción de suelo segregada mediante linderos que le corresponde.

Se incluye también en esta categoría la vivienda unifamiliar que, formando parte de un edificio agrupado horizontalmente, le corresponde además del suelo ocupado por la propia edificación, la participación mancomunada de los espacios libres al servicio de la unidad residencial.

- b) **Vivienda plurifamiliar o colectiva:** Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas con accesos, instalaciones y otros elementos comunes, manteniendo un acceso común desde la vía pública para todas las viviendas que alberga.

#### **Artículo 83.- Normas de carácter general.**

Sin perjuicio de las determinaciones establecidas en esta sección, las condiciones de habitabilidad de los edificios destinados a uso residencial serán las determinadas en la legislación vigente estatal y/o autonómica que, en su caso, resulte de aplicación.



## 1. Programa mínimo de vivienda.

Sin perjuicio del resto de condiciones aplicables para la implantación de este uso, toda vivienda se compondrá, como mínimo, de dependencias de cocina, salón-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y baño o aseo, dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

La superficie útil mínima de las dependencias de una vivienda serán las siguientes:

- Cocina: 8 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 1,80 m.
- Salón-comedor: 16 m<sup>2</sup>. Deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.
- Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 2,70 m.
- Dormitorio de una cama: 6 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 1,80 m.
- Baño: 4 m<sup>2</sup>

La superficie útil mínima de cocina podrá dividirse en 6 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de zona de lavado con tendedero.

En el caso de incorporar la cocina al salón-comedor, la superficie útil mínima de la dependencia resultante será de 20 m<sup>2</sup>.

En el caso de disponer aseo, con los servicios básicos, en lugar de baño la superficie mínima será de 3 m<sup>2</sup>.

La solución de “apartamentos”, constituidos como viviendas con programa de uno o dos dormitorios, tiene a todos los efectos el mismo régimen establecido con carácter general para las viviendas.

No está permitida la solución de “estudio”, constituido por una estancia única que integra las dependencias de cocina, salón-comedor y dormitorio.

## 2. Superficie útil mínima de vivienda.

En cualquier caso, de la aplicación de las superficies útiles mínimas de las dependencias y de las demás condiciones aplicables, la superficie útil mínima de la vivienda será la siguiente:

- Vivienda de un dormitorio: 40 m<sup>2</sup>
- Vivienda de dos dormitorios: 50 m<sup>2</sup>

### 3. Vivienda exterior.

Toda vivienda deberá cumplir la condición de exterior en función del cumplimiento de una de las siguientes exigencias:

- Tener huecos de iluminación y ventilación a calle o plaza en una longitud mínima de fachada de 3 metros.
- Tener huecos de iluminación y ventilación a patio de manzana, en una longitud mínima de fachada igual a 2/3 de la altura del patio.

### 4. Otras condiciones.

Toda vivienda deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- a. La distribución interior deberá permitir que todas las dependencias habitables tengan iluminación y ventilación directa a la vía pública o a patios de dimensiones adecuadas. Los cuartos de baño o aseo podrán ser interiores, disponiendo conducto de ventilación de sección adecuada.
- b. La superficie mínima de iluminación y ventilación de las diferentes dependencias será de 1/8 de la superficie útil de cada una de ellas, y como mínimo las siguientes:
  - Cocina: 1 m<sup>2</sup>
  - Salón-comedor: 2 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio de dos camas: 1,50 m<sup>2</sup>
  - Dormitorio de una cama: 1 m<sup>2</sup>

La superficie mínima de ventilación de las diferentes dependencias será de 1/20 de la superficie útil.

- c. Las distribuciones de salón-comedor-cocina en una única estancia preverán una ventilación forzada que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup> /h.
- d. El acceso al cuarto de baño o aseo, en su caso, no podrá hacerse directamente desde la cocina o el salón comedor. En el caso de que una vivienda cuente con un único baño/aseo, sólo se permitirá tener acceso exclusivamente a través del dormitorio en los supuestos de dormitorio único.
- e. Toda vivienda deberá disponer de tendedero con protección de vistas. En las viviendas de dos o más dormitorios, deberá disponerse a tal fin una dependencia

independiente con una superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup> y un hueco mínimo de ventilación de 2 m<sup>2</sup>.

Los tendederos podrán situarse, con protección de vistas, en azoteas y terrazas interiores. En edificación colectiva el acceso deberá producirse a través de elementos comunes de la edificación.

## **5. Actuaciones protegidas de alojamientos con servicios comunes.**

Las actuaciones protegidas de vivienda constituidas como alojamientos con servicios comunes, de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, con características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, discapacitados y otros, en los términos previstos en los artículos 33 y 34 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la Rehabilitación 2009-2012, se regirán por las normas específicamente establecidas en el citado decreto o normativa que lo sustituya.

### **Artículo 84.- Elementos comunes de las viviendas.**

1. En edificios de vivienda plurifamiliar o colectiva se accederá a las viviendas a través de espacios comunes de la edificación tales como portales, pasos, distribuidores y escaleras. Estos elementos estarán cerrados en todos sus frentes y cubiertos, no admitiéndose las soluciones de corredores abiertos de acceso a las viviendas. En edificación colectiva se prohíbe expresamente el acceso directo a ninguna vivienda directamente desde la vía pública.
2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de 4 metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de 2 metros. La puerta de entrada desde el exterior tendrá una anchura libre mínima de 1,30 metros y una altura mayor o igual a 2,10 metros.
3. La anchura y altura mínima de pasos, distribuidores y escaleras, así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinadas por lo establecido en la normativa de protección contra incendios. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro, excepto en viviendas unifamiliares que podrán tener un ancho mínimo de 90 centímetros. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar se prohíbe la construcción de escaleras compensadas o con meseta partida.
4. En edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas (B+3), las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital; en este caso, el ojo de la escalera tendrá una

dimensión mínima de 60 cm<sup>2</sup> y el lucernario contará con una superficie mínima del 50 % de la superficie de la caja de escalera.

5. En edificios de más de cuatro plantas (B+3), las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa, a la calle o a patio, con hueco de 100 cm<sup>2</sup> de superficie mínima en cada planta, pudiendo exceptuarse la planta baja.

#### **Artículo 85.- Instalación de ascensor.**

1. Será obligatorio instalar ascensor en los edificios de nueva planta de vivienda colectiva con un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a 10 metros por el interior de la edificación, en proporción de uno (1) por cada veinticinco viviendas (25) o fracción.
2. En los edificios de uso privado de nueva planta que tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor conforme a la regulación establecida en el apartado anterior, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable; el resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad en los términos previstos por el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón.

#### **Artículo 86.- Dotación de aparcamientos.**

1. Con carácter general en todos los edificios de nueva planta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda, sin perjuicio de otras condiciones establecidas en las normas zonales.
2. Cuando las circunstancias de dimensión o superficie del solar no permitieran la dotación de aparcamientos en la misma edificación o en espacios libres de la parcela, deberán justificarse en otro edificio próximo. En este caso, la solicitud de licencia de obra tendrá que ir acompañada de la escritura de compra de las plazas de aparcamiento que sean necesarias.

#### **Sección 2ª.- Residencia comunitaria.**

##### **Artículo 87.- Definición.**

1. Es uso de residencia comunitaria el destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de ancianos, de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc. Se incluyen también en esta denominación las actuaciones protegidas

de alojamiento con servicios comunes, cuya implantación atenderá a la normativa específica estatal y autonómica que los regula.

2. Comprende tanto los espacios precisos para habitar los residentes como las dependencias e instalaciones comunes complementarias como salas de reunión, comedor, cocina, lavandería, etc.

#### **Artículo 88.- Normas de carácter general.**

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas en edificación colectiva, excepto en lo relativo al programa mínimo, cuando su superficie útil total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes al uso hotelero.

#### **Artículo 89.- Dotación de aparcamientos.**

Con carácter general en todos los edificios de nueva planta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos, salvo que por las especiales circunstancias de la población residente pudiera justificarse una necesidad de aparcamiento inferior a esta previsión.

### **CAPÍTULO 3.- USO INDUSTRIAL**

#### **Artículo 90.- Definición y clases.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje o distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.
  - a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productor por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades extractivas e industriales propiamente dichas incluidas en las Divisiones 1 a 4 de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas (TIAE); la recuperación de productos (Agrupación 62); los servicios de saneamiento de vías públicas, limpieza y similares (Agrupación 92), cuando no tengan la consideración de Servicios Públicos; la producción de películas cinematográficas y

vídeos (Grupo 961); los servicios de publicidad a que se refiere el Grupo 844 y las que cumplieren funciones similares.

- b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista (Agrupación 61 de la TIAE).

Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso productivo, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público (Grupo 754). También comprende los locales donde se almacenan los elementos objeto de las actividades de alquiler a que se refieren los Grupos 851, 852, 855 y 859.

- c) Taller de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en la Agrupación 69 de la TIAE (reparaciones), salvo los epígrafes 691.1 (reparación de artículos eléctricos para el hogar) y 691.9 (reparación de otros bienes de consumo), y las funciones a que refiere la definición, en actividades incluidas en el Grupo 971 (lavanderías y tintorerías) y las que cumplieren funciones similares.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades incluidas en las Divisiones 3 y 4 de la TIAE que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo y las que cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen 3 categorías y 4 situaciones, atendiendo respectivamente a:

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

### **Artículo 91.- Categorías.**

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente en la materia que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

CATEGORÍA I: Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases u olores o den lugar a ruidos y vibraciones.

CATEGORÍA II: Comprende aquellas actividades molestas, insalubres y nocivas no admitidas en zonas de predominio residencial pero que pueden admitirse contiguas a otros usos no residenciales o a usos residenciales en determinadas condiciones.

CATEGORÍA III: Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

### **Artículo 92.- Situaciones.**

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

SITUACIÓN A: En planta baja o sótano primero de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

SITUACIÓN B: En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas no residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente.

SITUACIÓN C: En edificios o parcelas situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

SITUACIÓN D: En edificios o parcelas situados en zonas industriales y aislados de otras edificaciones.

**Artículo 93.- Condiciones de compatibilidad.**

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control y nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

**Artículo 94.- Limitaciones por fuego y explosión.**

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.
3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

**Artículo 95.- Limitaciones por emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

**Artículo 96.- Limitaciones por ruido.**

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

**Artículo 97.- Limitaciones por vibraciones.**

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.



**Artículo 98.- Limitaciones por deslumbramientos.**

1. En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
2. En escaparates situados en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos en los faros de los vehículos, que deslumbren o desorienten a los conductores.

**Artículo 99.- Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.**

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.
2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y demás normativa que resulte de aplicación.

**Artículo 100.- Limitaciones por vertidos y saneamiento.**

1. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
2. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.
3. Queda prohibido el vertido a la red general de saneamiento de aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos líquidos o gaseosos procedentes de actividades industriales que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

**Artículo 101.- Limitaciones por potencia eléctrica.**

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de airea acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.

**Artículo 102.- Límites por categorías y situaciones.**

Se establecen las limitaciones que aparecen reflejadas en el cuadro adjunto, atendiendo a la categoría de las industrias y a su situación relativa en la trama urbana.

		SITUACIONES RELATIVAS			
		A	B	C	D
I	Densidad de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )	0,075	0,1	0,2	Ilimitada
	Potencia total (Kw)	15	30	300	Ilimitada
II	Densidad de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )	No	0,1	0,2	Ilimitada
	Potencia total (Kw)	No	30	300	Ilimitada
III	Densidad de potencia (Kw/m <sup>2</sup> )	No	No	No	Ilimitada
	Potencia total (Kw)	No	No	No	Ilimitada

**Artículo 103.- Dimensiones de los locales.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.

**Artículo 104.- Servicios de aseo.**

Sus características, disposición y número se regularán por lo dispuesto en la normativa de Seguridad e Higiene del Trabajo.

**Artículo 105.- Circulación interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que 100 cm. cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. cuando se capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm. cuando su capacidad sea más de 150 puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.

**Artículo 106.- Ordenación de la carga y la descarga.**

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 150 m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 1 m.
2. Para superficies superiores a 500 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 10.000 m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenaje.
3. En áreas de uso característico residencial, entre las 22 horas y las 8 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 kg y siempre dentro del local cerrado.

**Artículo 107.- Dotación de aparcamientos.**

1. Existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil de taller.
2. Se consideran exentos de esta dotación los talleres (salvo los de reparación de automóviles) de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.
3. Si hubiere además en el mismo edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

4. Los aparcamientos exigidos podrán disponer bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

## **CAPÍTULO 4.- USO TERCIARIO**

### **Sección 1ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Comercial.**

#### **Artículo 108.- Disposición General.**

Con independencia de lo regulado en este capítulo, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial estatal y/o autonómica que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón y el Decreto 172/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Equipamientos Comerciales en Gran Superficie de la Comunidad Autónoma de Aragón.

#### **Artículo 109.- Clasificación.**

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

CATEGORÍA I: Pequeño Comercio. Comprende la actividad comercial desarrollada en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea igual o inferior a 120 m<sup>2</sup> en comercio alimentario o a 300 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

CATEGORÍA II: Mediano Comercio. Comprende la actividad comercial desarrollada en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a 120 m<sup>2</sup> y los 600 m<sup>2</sup> en comercio alimentario, y entre valores superiores a 300 m<sup>2</sup> y los 600 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

CATEGORÍA III: Grandes superficies comerciales. Comprende la actividad comercial desarrollada en establecimientos cuya superficie de venta supere los 600 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 110.- Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie de venta superior a 600 m<sup>2</sup> un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En el caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.
3. Sin perjuicio de otras normas establecidas en esta sección, todos los edificios y locales que alberguen usos de comercio cumplirán la Norma Básica relativa a Protección Contra Incendios.

#### **Artículo 111.- Superficie de venta.**

Se define la superficie de venta como la superficie total de los lugares en los que se venden o exponen las mercancías, o se realizan actividades comerciales con carácter habitual y permanente, o destinados a tal fin de forma eventual, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos, espacios destinados a la presentación de mercancías, superficies de preparación, reparación, o elaboración de mercancías visibles pro el público, espacios de venta exteriores, escaleras, pasillos de tránsito, zona de cajas y la zona entre éstas y la salida cuando en ella se realice actividad comercial o sirva de escaparate.

#### **Artículo 112.- Condiciones generales.**

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que por su categoría les corresponda, las siguientes condiciones generales.

1. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar superficies inferiores para locales destinados a actividades especiales (estancos, lotería, etc.).
2. La altura mínima libre será de 2,50 metros; que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o el público, en entreplantas se regirá por la Normativa General.
3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto para escaleras de uso común en viviendas. En cualquier caso, el número de escaleras entre dos pisos será de una por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente, o

fracción mayor de quinientos (500) metros cuadrados que se colocarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

5. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
6. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m<sup>3</sup>/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará depender de la superficie del local en el sentido en que se hace en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovación/hora del volumen del local.

7. En el sótano primero se permiten los usos admitidos en planta baja, excepto el uso de vivienda y la ubicación de habitaciones de uso residencial, hotelero o sanitario, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las normativas específicas que sean de aplicación. Los sótanos por debajo del primero tan sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas, almacenes y trasteros.

#### **Artículo 113.- Circulación interior.**

1. En los locales comerciales de las categorías I y II todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.
2. En los locales de la categoría III, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm.
3. En cualquier caso los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura no inferior a la mínima.

#### **Artículo 114.- Aseos.**

1. En ausencia de normativa sectorial específica que regule estos aspectos, los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- a) En categorías I y II: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
- b) En las restantes categorías, se mantendrá el criterio anterior hasta los 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de venta, incrementándose en una unidad de retrete y lavabo por cada 1.000 m<sup>2</sup> más o fracción superior a 500.

No podrá considerarse como normativa sectorial específica el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo cuando la actividad desarrollada suponga la presencia habitual de clientes en el establecimiento.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varios establecimientos podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### **Artículo 115.- Dotación de aparcamientos.**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta en los comercios de la categoría II.
2. Para los comercios de la categoría III se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta de comercio no alimentario y una por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de venta de comercio alimentario.

#### **Artículo 116.- Ordenación de la carga y descarga.**

Cuando la superficie de venta supere los 600 m<sup>2</sup> en los comercios alimentarios o los 750 m<sup>2</sup> en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro de la parcela o del local, además de los aparcamientos obligatorios, espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, en una proporción de 1 plaza por cada 600 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción en comercios alimentarios y de 1 plaza cada 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción en comercios no alimentarios. Las dimensiones mínimas de las plazas de carga y descarga será de 7 metros de longitud y 4 metros de anchura. En el caso de adoptar soluciones de carga y descarga en dársena, la altura libre mínima será de 340 centímetros.

### **Artículo 117.- Pasajes comerciales.**

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura mínima de 4 metros. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro. Sólo se admitirán pasajes comerciales en plantas superiores cuando se trate de edificios de uso comercial exclusivo.

### **Sección 2ª.- Condiciones de los locales destinados a Oficinas y Servicios privados.**

#### **Artículo 118.- Disposición General.**

Con independencia de lo regulado en este capítulo, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa sectorial y/o autonómica que resulte de aplicación.

#### **Artículo 119.- Condiciones generales.**

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- a) Tendrán una superficie construida mínima de 10 m<sup>2</sup>. Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con 6 m<sup>2</sup>.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- c) La altura mínima de los locales será de 2,50 metros que podrá reducirse a 2,10 metros en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- d) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

#### **Artículo 120.- Otras condiciones.**

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de viviendas.



b) Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de 10 trabajadores, de los siguientes:

- 2 m<sup>2</sup> de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
- Un lavabo por cada 10 empleados que trabajen la misma jornada.
- Un inodoro por cada 25 hombres y otro por cada 15 mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de 10 trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

c) Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillo. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

d) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En cada local, deberá quedar asegurada en cualquier caso la renovación de 35 m<sup>3</sup>/hora por persona con un mínimo de 3 renovaciones/hora del volumen del local.

El cálculo de personas se hará determinará en función de la superficie según los criterios establecidos en la normativa de protección contra incendios para cada uso específico.

En aseos, se producirán cuando menos 15 renovaciones/hora del volumen del local.

e) Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto con referencia a las viviendas.

#### **Artículo 121.- Dotación de aparcamientos.**

Según condiciones generales del uso residencial.

### **Sección 3ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Hotelero.**

#### **Artículo 122.- Definición.**

Se considera uso hotelero aquel servicio que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal y circunstancial a las personas, ya sea de forma individual o colectiva.

#### **Artículo 123.- Condiciones de habitabilidad.**

Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico, se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia y, en su defecto, por las establecidas en esta normativa para regular el Uso Residencial.

### **Sección 4ª.- Condiciones de los locales destinados a Uso Recreativo.**

#### ***Subsección 1ª.- Establecimientos de hostelería.***

#### **Artículo 124.-Normas de carácter general.**

1. Comprende los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares, y en general todas aquellas actividades encuadradas en el apartado IV del Nomenclátor del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto (en adelante, RGPEyAR).
2. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a usos de hostelería cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el citado RGPEyAR y la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
3. Son aplicables igualmente las disposiciones del Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile

#### **Artículo 125.- Condiciones particulares.**

Los locales destinados a usos de hostelería, contemplados en esta sección, cumplirán la normativa referente a locales comerciales y además las siguientes condiciones específicas:

- a) Dispondrán de aseos para el público diferenciados por sexos, con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público o fracción.
- b) Los espacios en que se ubiquen los inodoros deberán separarse del local público por doble puerta, de forma que haya una antesala donde se instale el lavabo.
- c) Los aseos para hombres deberán contar además, para superficies destinadas al público superiores a 100 m<sup>2</sup> con un mingitorio por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada al público o fracción.
- d) La apertura de puertas se producirá en el sentido de la evacuación del local y deberán encontrarse siempre en buen estado de funcionamiento y no dificultado su tránsito por cualquier obstáculo.
- e) Las medidas de protección contra el fuego y de evacuación del local serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.
- f) Se prohíbe, en áreas de usos residenciales o mixtos, instalar bares de categoría especial si no se respeta entre ellos una distancia mínima de 50 metros.
- g) Serán aplicables las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

***Subsección 2ª.- Salas de reunión y esparcimiento.***

**Artículo 126.- Normas de carácter general.**

1. Comprende los casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, de baile, discotecas, salas de fiesta y en general todas aquellas actividades encuadradas en el apartado III del Nomenclátor del RGPEyAR. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a usos de hostelería cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación.
2. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a salas de reunión y esparcimiento cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el citado RGPEyAR y la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

3. Son aplicables igualmente las disposiciones del Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile

**Artículo 127.- Condiciones particulares.**

1. Las medidas de protección contra el fuego y de evacuación del local serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

**Subsección 3ª.- Espectáculos.**

**Artículo 128.- Normas de carácter general.**

1. Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de conciertos, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y en general todas aquellas actividades encuadradas en los apartados I y II del Nomenclátor del RGPEyAR.
2. Además de las condiciones que se establecen en esta sección, los locales destinados a espectáculo cumplirán las determinaciones de la legislación vigente que resulte de aplicación, entre otras disposiciones, el citado RGPEyAR y la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
3. Son aplicables igualmente las disposiciones del Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile

**Artículo 129- Condiciones particulares.**

1. Las medidas de protección contra el fuego y de evacuación del local, edificio o instalación serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental.

## **CAPÍTULO 5.- USO DOTACIONAL**

### **Artículo 130.- Definición y clases.**

Se conceptúa como uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipamientos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y bienestar, y proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, incluso los sistemas de comunicaciones e infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

### **Sección 1ª.- Equipamiento Comunitario.**

#### **Artículo 131.- Definición y clases.**

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativos, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, religiosos, sanitarios, y otros servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

#### **Artículo 132.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representen en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, los que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

#### **Artículo 133.- Condiciones de compatibilidad del equipamiento público.**

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos públicos, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación del uso principal, esencialmente usos terciarios que resulten compatibles con el mismo. Se permite el uso de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones, y, en su caso, de residencia comunitaria para alojar al personal vinculado a la prestación del servicio.

2. En el caso de que en un mismo edificio coexistan usos de equipamiento y usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su regulación de forma independiente.
3. Los usos de equipamiento no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales.

**Artículo 134.- Condiciones de sustitución del equipamiento público.**

1. Ninguno de los usos de equipamiento público considerados en esta Sección podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamiento público quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
  - a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento considerado, podrá éste ser sustituido por cualquier otro uso autorizado por las normas zonales que sean de aplicación al inmueble.
  - b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente a uso de equipamiento se admitirán las sustituciones siguientes:
    - Los usos de equipamiento administrativo comprendidos en los apartados a) y b) del artículo 137, y los de equipamiento asistencial, docente y socio-cultural podrán sustituirse entre sí, cuando razones de interés público lo aconsejen, sin que tal sustitución constituya modificación del plan general.

3.- En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 66 de la Parte General de las presentes Normas y, en su caso, lo dispuesto en el artículo 80 de la LUAr de 2009.

**Artículo 135.- Condiciones de los equipamientos existentes de titularidad privada.**

1. Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo a equipamiento privado mantendrán su titularidad privada y podrán incorporar usos coadyuvantes a la prestación del uso principal.
2. La sustitución o modificación del uso de equipamiento privado existente sólo podrá efectuarse a través del procedimiento de modificación aislada del plan general previsto en el artículo 78 de la LUAr de 2009.

**Artículo 136.- Dotación de aparcamientos.**

1. Los usos de equipamiento dispondrán de las plazas de aparcamiento previstas en la Subsección correspondiente.
2. Los equipamientos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberán disponer una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de 1 autobús por cada 250 o fracción.
3. Los equipamientos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que pueden ser asimilados.

**Subsección 1ª.- Administrativo.**

**Artículo 137.- Definición y clasificación.**

Comprende la prestación de los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en los edificios, locales o espacios de las diferentes administraciones públicas:

- a) Servicios administrativos: Municipio, Comarca, organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, Juzgados, Correos.
- b) Servicios de seguridad y protección: Comisarías, Policía Municipal y de Tráfico, Acuartelamientos, Parque de Bomberos.
- c) Servicios de abastecimiento: Mercado de abastos.
- d) Servicios de higiene y limpieza: Servicios de recogida de basuras.
- e) Recintos feriales públicos.

**Artículo 138.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

**Artículo 139.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

### **Subsección 2ª.- Asistencial.**

#### **Artículo 140.- Definición y clasificación.**

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales destinados a la asistencia a la juventud y a la infancia (casas de juventud), a ancianos (residencias y centros de día), a personas discapacitadas (aulas y talleres ocupacionales), a personas drogodependientes (centros de drogodependencia) y a minorías marginadas (albergues de acogida para transeúntes).

#### **Artículo 141.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable y, en su caso, las relativas al uso de residencia comunitaria u hotelero que les fuera de aplicación subsidiariamente.

#### **Artículo 142.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

### **Subsección 3ª.- Docente.**

#### **Artículo 143.- Definición y clasificación.**

Comprende los centros docentes donde se imparten las enseñanzas escolares de régimen general (Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional), las guarderías, las enseñanzas no regladas (Academias, Centros de idiomas, etc.), la enseñanza universitaria y la investigación.

#### **Artículo 144.- Condiciones particulares.**

Las condiciones de estas edificaciones serán las establecidas por la normativa correspondiente del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón o, en su caso, del Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

#### **Artículo 145.- Aparcamiento.**

La dotación de aparcamientos será la establecida por la normativa correspondiente del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón o, en su caso, del Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.



#### **Subsección 4ª.- Socio-Cultural.**

##### **Artículo 146.- Definición y clasificación.**

Comprende el fomento del ocio formativo, el recreo de las personas mediante actividades lúdicas y la formación intelectual mediante el conocimiento y práctica de la cultura. Incluye las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.), las de fomento del ocio y recreo cultural (centros de reunión, círculos recreativos, etc.) y las de relación política y social institucionalizada (sedes políticas, sindicales, sociales, etc.).

##### **Artículo 147.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable y, en su caso las relativas a los usos de oficinas y servicios privados, comerciales y espectáculos que les fueran de aplicación subsidiariamente.

##### **Artículo 148.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

#### **Subsección 5ª.- Deportivo.**

##### **Artículo 149.- Definición y clasificación.**

Comprende la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física. Incluye los polideportivos, campos de fútbol u otras prácticas deportivas, frontones, piscinas, gimnasios, etc.

##### **Artículo 150.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

##### **Artículo 151.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en instalaciones de nueva planta, o por cada 50 espectadores. No será exigible esta condición en instalaciones deportivas de superficie igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

### **Subsección 6ª.- Religioso.**

#### **Artículo 152.- Definición y clasificación.**

Comprende la celebración de los diferentes cultos y los equipamientos relacionados con la vida conventual.

#### **Artículo 153.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable. Subsidiariamente cumplirán las condiciones establecidas para los usos de residencia comunitaria y hotelero en lo que resulte de aplicación.

#### **Artículo 154.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificaciones de nueva planta, o por cada 25 asistentes. No será exigible esta condición en lugares de culto de superficie igual o inferior a 500 m<sup>2</sup>.

### **Subsección 7ª.- Sanitario.**

#### **Artículo 155.- Definición y clasificación.**

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Incluye los hospitales, clínicas, ambulatorios y centros de salud, consultorios-dispensarios, etc. Se excluyen de este uso dotacional los que se presten en despachos profesionales.

#### **Artículo 156.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable. Subsidiariamente cumplirán las condiciones establecidas para el uso hotelero en lo que resulte de aplicación.

#### **Artículo 157.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificaciones de nueva planta.

### **Subsección 8ª.- Servicios.**

#### **Artículo 158.- Definición y clasificación.**

Comprende los edificios, espacios o instalaciones destinados a prestar a los ciudadanos determinados servicios, tales como transporte (terminales y estaciones de transporte de viajeros y mercancías), hotelero (paradores de turismo), y al enterramiento de los restos humanos (cementerios, tanatorios), y los servicios auxiliares.

#### **Artículo 159.- Condiciones particulares.**

1. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.
2. La ampliación del cementerio existente en el núcleo de Alcañiz se efectuará en el ámbito reservado a estos efectos por el Plan General para este equipamiento, en el entorno próximo del actual.
3. La implantación de tanatorio público se efectuará en los ámbitos reservados a estos efectos por el Plan General en el entorno del actual cementerio.
4. La implantación de tanatorios privados sólo podrá efectuarse en parcelas aisladas, situadas en zonas de usos no residenciales, mediante el procedimiento de modificación del Plan General para la implantación expresa de esta clase de uso.
5. Los servicios funerarios cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable, entre otras, el Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban Normas de Policía Sanitaria Mortuoria.

#### **Artículo 160.- Aparcamiento.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción en edificios de nueva planta.

### **Subsección 9ª.- Polivalente**

#### **Artículo 161.- Definición y clasificación.**

Comprende cualquiera de los usos anteriores cuya implantación se requiera por razones objetivas y justificadas en los ámbitos así calificados por el Plan General.

#### **Artículo 162.- Condiciones particulares.**

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial que resulte aplicable.

### **Artículo 163.- Aparcamiento.**

Se dispondrán las plazas de aparcamiento requeridas por la clase de equipamiento que se implante.

### **Sección 2ª.- Red viaria.**

#### **Artículo 164.- Definición.**

Constituyen la Red viaria los espacios de dominio y uso público sobre los que se desarrollan los movimientos de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos en dichos espacios. Comprende igualmente los espacios anejos destinados a la estancia o permanencia temporal de peatones, los acondicionados con arbolado y jardinería que no constituyen zona verde y las plazas, paseos, bulevares y calles peatonales.

#### **Artículo 165. Condiciones generales de la red viaria.**

1. Las condiciones que se establecen en esta sección serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria y que se representan en la documentación del Plan General y su planeamiento de desarrollo.
2. Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tal en los Planos de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera aumentar el valor en su posible obtención.
3. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
4. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

**Artículo 166.- Condiciones específicas del viario.**

1. Las dimensiones y características de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán los siguientes, según su caracterización funcional:

- (A) Colectoras primarias
- (B) Colectoras-distribuidoras interzonales
- (C) Arterias locales
- (D) Calles tráfico diferenciado
- (E) Vías industriales
- (F) Calles peatonales

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	
Distancia mínima entre Alineaciones	18	15	10	8	12	3	
Ancho mínimo de Calzadas	7	6	5 (dos sentidos) 3 (un sentido)	4,5	7	-	
Ancho mínimo de Aceras	3	2	1,25	1,5	1,5	-	
Radio mínimo	120	75					
Distancia mínima entre Intersecciones	150	100					
Pendiente máxima	6%	7%	8%	8%	6%	8%	
Curvatura	Convexa	1.400	750	300	150	750	-
	Cóncava	1.000	600	200	100	600	

2. Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica.
3. Los márgenes de las vías, cuando discurren por Suelo no Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos estarán sometidos a las condiciones establecidas en el Plan General.

**Artículo 167.- Condiciones específicas del aparcamiento en la red viaria.**

1. Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas y cumplirán las condiciones dimensionales de anchura mínima que figuran a continuación:

- Aparcamientos en línea: 220 cm.
- Aparcamientos en batería: 450 cm.
- Aparcamientos en espina: 400 cm.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no produzcan interferencia en el tráfico viario y no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.,
3. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación y arbolado de modo que se integren ambientalmente en las vías públicas, aporten sombra sobre los vehículos y favorezcan la adecuada ordenación de los vehículos estacionados.

**Artículo 168.- Condiciones del aparcamiento en el subsuelo de la red viaria.**

1. En el subsuelo de la red viaria de uso público el Ayuntamiento, por acuerdo expreso del Pleno Municipal podrá, en el supuesto de que no estuviere ya expresamente previsto por este Plan General o planeamiento de desarrollo del mismo, acordar la delimitación y descripción concreta de una unidad o finca urbana con la calificación de bien patrimonial y uso fundamentalmente para aparcamiento, con inscripción registral independiente.
2. Esta previsión del planeamiento, conjuntamente con el citado acuerdo, implican la alteración tácita a que se refiere el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y art. 178.1.a) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
3. En este caso el proyecto deberá contemplar las soluciones oportunas en orden a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el presente Plan General establezca.

**Artículo 169.- Condiciones específicas de las calles particulares.**

1. Son calles particulares las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.
2. La urbanización de las calles particulares corresponde a sus titulares o entidad promotora del proyecto, y deberán contar con la dotación de servicios urbanos y cumplir las prescripciones y características establecidas con carácter general para las vías públicas.
3. La aceptación por parte del Ayuntamiento de las calles particulares, a propuesta de cesión por sus titulares o promotor del proyecto, deberá justificarse por razones de interés público. En todo caso, la cesión deberá ser gratuita, libre de cargas y

gravámenes, y deberán cumplir previamente con todos los requisitos de urbanización y dotación de servicios de las vías públicas.

4. La conservación y mantenimiento de las calles particulares corresponde a sus titulares.

### **Sección 3ª.- Espacios libres.**

#### **Artículo 170.- Espacios libres. Definición.**

Constituyen los espacios libres y las zonas verdes los terrenos destinados al descanso y esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas que vertebran la ciudad y mejoran la calidad ambiental de sus diversos usos.

Los espacios libres pueden tener carácter público o privado.

#### **Artículo 171.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

A) Parques y jardines.

Comprende los espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

B) Sistema viario peatonal.

Comprende las vías de comunicación no rodada que enlaza distintas zonas verdes del Municipio o tiene configuración de paseo peatonal.

C) Áreas de juego.

Comprende las áreas de estancia, de menor superficie que los parques y jardines, destinadas al ocio y recreo de los ciudadanos.

D) Forestal.

Comprende los espacios libres orientados al desarrollo y/o aprovechamiento de las especies arbóreas o arbustivas por el hombre, con fines no productivos.

#### **Artículo 172.- Condiciones particulares.**

1. El diseño e implantación de los espacios libres y las zonas verdes en los nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado previstos por este Plan General atenderá a la protección de los valores paisajísticos, naturales o forestales preexistentes en sus ámbitos correspondientes.

2. Los espacios libres de más de 5.000 m<sup>2</sup> podrán incorporar instalaciones de uso deportivo, cultural o recreativo sin edificación con una ocupación máxima del 15 % de su superficie.
3. Las construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento de las zonas verdes o a los usos deportivos, culturales o recreativos propios de esta clase de uso tendrán una superficie construida máxima del 5% de la superficie del ámbito.
4. Temporalmente se admite la instalación de ferias, circos y atracciones que no deterioren los espacios ajardinados.
5. Se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas sobre los espacios libres y las zonas verdes, pero no acceso directo a través de los mismos a las fincas privadas. En ningún caso las fincas privadas podrán construir vuelos sobre estos espacios.
6. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

**Artículo 173.- Aparcamiento en subsuelo de espacios libres.**

1. En el subsuelo de los espacios libres y zonas verdes de uso o servicio público el Ayuntamiento, por acuerdo expreso del Pleno Municipal podrá, en el supuesto de que no estuviere ya expresamente previsto por este Plan General o planeamiento de desarrollo del mismo, acordar la delimitación y descripción concreta de una unidad o finca urbana con la calificación de bien patrimonial y uso fundamentalmente para aparcamiento, con inscripción registral independiente.
2. Esta previsión del planeamiento, conjuntamente con el citado acuerdo, implican la alteración tácita a que se refiere el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y art. 178.1.a) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
3. En este caso el proyecto deberá contemplar las soluciones oportunas en orden a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el presente Plan General establezca.



## **Sección 4ª.- Aparcamiento.**

### **Artículo 174.- Aparcamiento. Definición.**

Constituye el aparcamiento o, en su caso, el garaje-aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluso el de servicios públicos de transporte y lugares anejos. No se incluye en esta sección el estacionamiento en superficie sobre la red viaria que se regula en la Sección 2ª. de este Capítulo.

### **Artículo 175.- Clases.**

Se distinguen las siguientes clases:

- A) Aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar.  
Comprende los aparcamientos vinculados al uso residencial de vivienda unifamiliar.
  
- B) Aparcamiento anejo a otros usos.  
Comprende los aparcamientos vinculados a los usos residenciales de edificación colectiva o residencia comunitaria y a los usos industriales, terciarios y dotacionales de equipamiento. Cuando las normas zonales lo permitan estos aparcamientos podrán disponerse en los espacios libres de la parcela.
  
- C) Aparcamiento para uso público.  
Comprende los aparcamientos de uso público, aunque sean de titularidad privada, dispuestos tanto en edificio exclusivo como bajo rasante de otras edificaciones, y los supuestos contemplados en los artículos 168 y 173 de estas Normas.
  
- D) Aparcamientos especiales.  
Comprende los aparcamientos de camiones y vehículos especiales de transporte de productos y mercancías.
  
- E) Servicios públicos de transporte.  
Comprende las instalaciones de los servicios públicos de transporte de viajeros, lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos.

### **Artículo 176.- Condiciones generales.**

1. La instalación y uso del aparcamiento deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en estas Normas y demás disposiciones vigentes en esta materia.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.

3. Con carácter general se cumplirán las siguientes disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

**Artículo 177.- Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.**

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, que podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

**Artículo 178.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de la clase A.**

Los garajes correspondientes a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie útil mínima se establece en 14 m<sup>2</sup>
- b) Las dimensiones mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 2,55 metros de anchura y 4,80 metros de longitud.
- c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 metros.

**Artículo 179.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de las clases B y C.**

Los garajes-aparcamientos correspondientes a las clases B y C cumplirán las condiciones particulares que se establecen a continuación.

**Artículo 180.- Previsiones de plazas.**

La previsión de plazas de garaje-aparcamiento aparecen establecidas en las Normas Urbanísticas para cada uso o ámbito de planeamiento. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

**Artículo 181.- Altura libre mínima.**

En los garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto. Esta altura sólo podrá reducirse puntualmente por presencia de instalaciones u otros elementos salientes hasta un mínimo de 2,10 metros de altura libre de obstáculos.

**Artículo 182.- Plaza de aparcamiento.**

1. Se entiende por plaza de aparcamiento la porción de suelo debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos, con las siguientes dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m.)	ANCHURA (m.)
De dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles pequeños	4,50	2,20
Automóviles grandes	5,00	2,40
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones mínimas indicadas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias urbanísticas que correspondan. Las citadas dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza.
3. No tendrán consideración de plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezcan de las adecuadas condiciones de acceso libre. Solamente cuando dos plazas de aparcamiento formen una única entidad registral, podrán alinearse longitudinalmente, aunque sólo una de ellas disponga de acceso desde el pasillo de circulación.
4. La dimensión libre mínima entre plazas enfrentadas, o entre éstas y cerramientos existentes será de 5 metros. Se garantizará el espacio de giro suficiente para maniobrar en supuestos de fondo de saco. Las plazas situadas junto a muros o elementos análogos tendrán una anchura mínima de 2,50 metros.
5. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.
6. En todo caso, se preverán las plazas para aparcamiento de vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida exigibles por la legislación específica de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

**Artículo 183.- Accesos a los garajes.**

1. Los garajes-aparcamientos dispondrán en todos sus accesos desde la calle de un espacio de ancho igual al de la rampa y 4,50 metros de fondo, como mínimo, con piso de pendiente inferior al 2%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El

pavimento de dicho espacio no podrá sobrepasar en más de 2 cm la rsante de la acera y no podrá alterar su trazado salvo justificación y autorización expresa. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá de forma que se garantice una altura mínima libre de 2 metros.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A distancia menor de 10 metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor que 10 metros u otros lugares de baja visibilidad.
  - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.
3. Para aparcamientos de menos de 80 plazas, los accesos podrán ser unidireccionales de uso alternativo. Cuando la capacidad sea mayor de 80 plazas y menor de 240, deberán contar con un acceso bidireccional de ancho superior a 5,50 metros, o dos accesos unidireccionales diferenciados. Si es mayor de 240 plazas deberán tener entrada y salida diferenciadas, preferiblemente a distintas calles.
4. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, deberá ser objeto de estudio y autorización especial el acceso de forma individual desde la vía pública a plazas de aparcamiento de edificios de vivienda plurifamiliar.

#### **Artículo 184.- Rampas de acceso.**

1. Para acceso a los aparcamientos no se permite la construcción de rampas exteriores emplazadas en el espacio público, salvo que su construcción esté prevista en el presente Plan.
2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18% y las rampas en curva, la del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura medida en el eje, será superior a 6 metros.

#### **Artículo 185.- Aseos en aparcamientos públicos.**

Los aparcamientos públicos de hasta 2.000 metros cuadrados de superficie construida dispondrán de dos aseos con lavabo e inodoro diferenciados, uno para cada sexo. Para superficies construidas mayores de 2.000 metros cuadrados se dispondrán dos aseos diferenciados para cada sexo.

**Artículo 186.- Evacuación y escaleras.**

El dimensionado de las vías de evacuación y escaleras cumplirá las disposiciones del Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica aplicable.

**Artículo 187.- Aparatos montacoches.**

Se podrá autorizar el empleo de aparatos elevadores montacoches para el acceso a garajes-aparcamientos. El espacio de espera para aquéllos que cuenten con entre 10 y 20 plazas será el equivalente al definido en el artículo 183. para los casos que cuenten con un número superior se deberá garantizar el cruce de dos vehículos en el propio espacio de espera.

**Artículo 188.- Mancomunidad de garajes-aparcamientos.**

Con el fin de reducir al máximo los accesos de vehículos, se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

**Artículo 189.- Condiciones de los garajes-aparcamientos de las clases D y E.**

Las condiciones particulares de los garajes-aparcamientos de las clases D y E serán las establecidas por la normativa específica que resulte aplicable. En todo caso, su emplazamiento, estudio de tráfico y características esenciales deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

**Sección 5ª.- Infraestructuras.**

**Artículo 190.- Infraestructuras. Definición.**

Cuando la dotación se destina a la provisión y gestión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, residuos urbanos y otros servicios infraestructurales.

**Artículo 191.- Condiciones de la infraestructura de abastecimiento de agua.**

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otros, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establece los criterios sanitarios de calidad del agua de consumo humano.

**Artículo 192.- Condiciones de la infraestructura de saneamiento.**

1. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otros, en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración vigente y en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. En cualquier caso, cuando se conecte con la red general de saneamiento del municipio, deberá acreditarse que esta tiene capacidad suficiente como para evacuar los caudales actuales y los de nueva aportación.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 4.

**Artículo 192.bis.- Condiciones de la infraestructura de vertido.**

1. Los vertidos cumplirán los requisitos establecidos en el vigente Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración así como las normas de calidad del Instituto del Agua de Aragón establecidas en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, sin que puedan superarse las concentraciones contaminantes admisibles recogidas en el tabla del artículo 16 de dicho Decreto.
2. Cuando se trate de vertidos realizados por industrias:
  - a) Será necesaria la depuración independiente de los residuos industriales de cada parcela en el caso de que el efluente no reúna las características exigidas.
  - b) Resulta obligatorio que cada parcela industrial cuente en su acometida individual de una arqueta de control de vertidos para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.
3. Cuando se trate de vertidos que no lo sean a la red municipal, se deberá obtener el permiso previo del Organismo de Cuenca.
4. Se prohíbe la incorporación de aguas parásitas (tales como escorrederos de riego, drenajes, acequias, etc.) al alcantarillado municipal, con el fin de evitar el incremento innecesario de los caudales a tratar en la depuradora.

**Artículo 193.- Condiciones de la infraestructura de energía eléctrica.**

1. Con carácter general, en suelo urbano, las redes de distribución de energía eléctrica serán subterráneas.
2. En suelo urbanizable los Planes Parciales resolverán en su ámbito las servidumbres derivadas de las líneas eléctricas existentes, mediante el soterramiento de las mismas.
3. En suelo no urbanizable, cuando fuere preciso la implantación de nuevas instalaciones no previstas en el planeamiento, se observará el procedimiento establecido en la legislación urbanística para la implantación de instalaciones de interés público sujetas a autorización especial. En el procedimiento deberán observarse las especiales circunstancias de la categoría del suelo no urbanizable de que se trate.
4. En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica e instalaciones asimilables, las siguientes condiciones:
  - a) No se permite la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y espacios libres cuando se prevea en los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en proyectos de urbanización.
  - b) Los centros de transformación se dispondrán preferentemente subterráneos o en locales adaptados en el interior de las edificaciones. Podrán autorizarse centros de transformación sobre rasante, adoptando soluciones adecuadas para su integración con la edificación del entorno o, en su caso, con los espacios libres y zonas verdes.
  - c) Los centros de transformación deberán estar aislados convenientemente, adoptándose las medidas correctoras necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.

**Artículo 194.- Condiciones de la infraestructura de gas.**

1. En suelo urbano, la instalación y ampliación de las redes de gas deberá coordinarse con las actuaciones municipales programadas para los diferentes ámbitos mediante Proyectos de obras ordinarias de reurbanización o, en su caso, de Proyectos de urbanización.
2. En suelo urbanizable, los Planes Parciales y Proyectos de urbanización deberán prever obligatoriamente la instalación de la infraestructura de gas en su ámbito correspondiente, la conexión a la red y los cierres de redes y anillos de forma que los nuevos caudales previstos no intercedan en el servicio que se viene prestando.

3. Las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección deberán preverse en el planeamiento de desarrollo y en los proyectos técnicos con soluciones integradas en el entorno edificado o, en su caso, en los espacios libres y zonas verdes.

**Artículo 195.- Condiciones de la infraestructura de telecomunicaciones.**

1. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otras, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y demás normativa vigente al momento de solicitar licencia.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 7.
3. En suelo urbano toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico será subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.
4. En suelo urbanizable, los Planes Parciales y Proyectos de urbanización deberán prever la instalación subterránea de las infraestructuras de telecomunicaciones en su ámbito correspondiente y su conexión a la red.
5. Las construcciones o instalaciones anexas a esta infraestructura cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) No se permite su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y espacios libres cuando se prevea en los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en proyectos de urbanización.
  - b) Se dispondrán preferentemente subterráneas, no obstante podrán autorizarse sobre rasante, adoptando soluciones adecuadas para su integración con la edificación del entorno o, en su caso, con los espacios libres y zonas verdes.
  - c) Deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias, a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.
6. En suelo no urbanizable, cuando fuere preciso la implantación de nuevas instalaciones no previstas en el planeamiento, se observará el procedimiento establecido en la



legislación urbanística para la implantación de instalaciones de interés público sujetas a autorización especial. En el procedimiento deberán observarse las especiales circunstancias de la categoría del suelo no urbanizable de que se trate.

**Artículo 196.- Condiciones de la infraestructura de residuos urbanos.**

1. Se estará a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial vigentes en la materia, entre otras, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
2. Serán aplicables las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental (OMPA), número 2.

**Artículo 197.- Condiciones de otros servicios infraestructurales.**

Se consideran las Estaciones de Servicio como servicios infraestructurales que tienen por objeto el suministro de carburantes y combustibles para vehículos y en el que pueden coexistir otros usos relacionados con su mantenimiento y/o área de servicios.

Además de las condiciones exigibles por la normativa sectorial que sea de aplicación, cumplirán las siguientes:

1. En suelo urbano sólo serán autorizables en zonas calificadas como no residenciales. Las grandes superficies comerciales podrán implantar Estaciones de Servicio al amparo del Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados y Bienes de Servicios.
2. Los surtidores, depósitos o, en general, elementos que almacenen combustibles se separarán: del lindero frontal una distancia "d" (en metros) tal que  $d + a \geq 15$  metros, siendo "a" la anchura de la calle en metros; y de los restantes linderos no menos de 15 metros. No podrán implantarse en el interior de ningún edificio que contenga otro tipo de uso.
3. Las restantes edificaciones cumplirán las condiciones de la zona que estén implantadas en lo referente a volumen, alturas, retranqueos y cuantos parámetros resulten de aplicación.
4. Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
5. Los talleres de automóvil anexos no podrán tener superficie superior a 100 m<sup>2</sup> y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de taller o fracción.

6. No causarán molestias a los vecinos colindantes de acuerdo con la legislación vigente en materia de actividades.
7. Podrán implantarse en superficies libres anexas al viario en suelo urbanizable, previstas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo, previa la concesión administrativa correspondiente.

**Equipo Redactor**

**HONORATO-MARTÍN-SÁNCHEZ, SLP. / 3G ARQUITECTOS**

Sigifredo Martín Sánchez, Arquitecto.  
Víctor Honorato Pérez, Arquitecto.  
José María Sánchez Madoz. Arquitecto.

Colaboración especial:  
Cristina Pérez Salazar. Arquitecta  
Estibaliz Lafuente López. Arquitecta

**ESTUDIOS INFORMES NAVARRA S.L**

Jesús M<sup>a</sup> Ramírez, Abogado-Urbanista.

Tudela-Pamplona-Zaragoza, diciembre de 2012

Fdo: Sigifredo Martín

Fdo: Víctor Honorato

Fdo: Jesús M<sup>a</sup> Ramírez



**ANEXO NORMATIVO II**

---



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ

### ANEXO NORMATIVO II EJERCICIO DE LAS FACULTADES RELATIVAS AL USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO

<b>TÍTULO 1.- PLANEAMIENTO.....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.- Objeto del Anexo Normativo. ....	3
Artículo 2.- Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución. ....	3
Artículo 3.- Contenido de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución. ....	3
Artículo 4.- Información Urbanística. ....	3
Artículo 5.- Inspección Urbanística.....	3
Artículo 6.- Interpretación. ....	4
<b>CAPÍTULO I.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>5</b>
<b>Sección 1ª.- Disposiciones generales. ....</b>	<b>5</b>
Artículo 7.- Actos sujetos a licencia.....	5
Artículo 8.- Alineaciones y rasantes. ....	6
Artículo 9.- Resolución, criterios y tasas.....	7
Artículo 10.- Implicaciones de la licencia para el titular.....	7
Artículo 11.- Transmisión de licencias de obras.....	8
Artículo 12.- Caducidad de la licencia. ....	8
Artículo 13.- Adecuación de las obras al Proyecto.....	9
Artículo 14.- Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.....	9
Artículo 15.- Suspensión de los efectos de licencia u orden de ejecución. ....	10
<b>Sección 2ª.- Obras menores.....</b>	<b>10</b>
Artículo 16.- Definición. ....	10
Artículo 17.- Supuestos de obra menor.....	10
Artículo 18.- Requisitos documentales y técnicos.....	11
Artículo 19.- Procedimiento.....	13
<b>Sección 3ª.- Obras mayores. ....</b>	<b>14</b>
Artículo 20.- Definición. ....	14
Artículo 21.- Supuestos de obra mayor.....	14
Artículo 22.- Requisitos documentales y técnicos.....	15
Artículo 23.- Procedimiento.....	17
Artículo 24.- Licencia de obras con eficacia diferida. ....	18
Artículo 25.- Licencia de ocupación. ....	18
<b>Sección 4ª.- Movimiento de tierras, parcelaciones de terrenos y vallas y andamios. ....</b>	<b>19</b>
Artículo 26.- Licencia para movimiento de tierras. Procedimiento de solicitud. ....	19
Artículo 27.- Licencia de parcelación. Definición y procedimiento de solicitud. ....	20
Artículo 28.- Licencias de vallas y andamios. Definición y procedimiento. ....	20

<b>CAPÍTULO 2.- LICENCIAS AMBIENTALES DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y DE APERTURA.....</b>	<b>21</b>
Artículo 29.- Licencia ambiental de actividades clasificadas. Finalidad y tramitación. ....	21
Artículo 30.- Licencia de apertura. Definición y tramitación. ....	21
<b>TÍTULO 3.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO 1.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS Y SOLARES.....</b>	<b>23</b>
Artículo 31.- Deber de conservación de los propietarios de edificios y solares. ....	23
Artículo 32.- Órdenes de ejecución para la conservación. ....	23
Artículo 33.- Conservación del patrimonio catalogado. ....	23
Artículo 34.- Contenido del deber de conservación. ....	23
Artículo 35.- Infracciones. ....	24
<b>CAPÍTULO 2.- DEL ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>24</b>
Artículo 36.- Estado ruinoso de las edificaciones.....	24
Artículo 37.- Relación con la ordenación. ....	24
Artículo 38.- Inmuebles catalogados. ....	24
Artículo 39.- Denuncias. ....	24
Artículo 40.- Obligación de demoler. ....	25
Artículo 41.- Declaración de ruina. ....	25
Artículo 42.-Ruina inminente.....	25
Artículo 43.- Expediente contradictorio.....	25



## **TÍTULO 1.- PLANEAMIENTO.**

### **Artículo 1.- Objeto del Anexo Normativo.**

Es objeto de este Anexo Normativo es la regulación de los procedimientos administrativos que resulten procedentes para el ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz.

### **Artículo 2.- Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución.**

Las solicitudes se dirigirán al Alcalde acompañadas del proyecto técnico correspondiente. La solicitud será firmada por el promotor del expediente haciendo constar necesariamente el nombre, apellidos, domicilio y D.N.I.

### **Artículo 3.- Contenido de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución.**

El contenido de las figuras de planeamiento y de los instrumentos de ejecución se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana. En todo caso en la memoria de los documentos se justificará el estricto cumplimiento de la legislación y Normas vigentes.

### **Artículo 4.- Información Urbanística.**

1. Cualquier persona o entidad interesada en conocer la situación urbanística de alguna parcela o finca tendrá derecho a recibir información por parte del Ayuntamiento de Alcañiz.
2. La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para expresar con claridad la información solicitada y su emplazamiento.

### **Artículo 5.- Inspección Urbanística.**

Corresponde al Ayuntamiento la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones del Plan General en el ámbito de su competencia.

A tal efecto, los inspectores urbanísticos dispondrán de las facultades y funciones reguladas en los artículos 262 y 264 de la LUAr de 2009.

**Artículo 6.- Interpretación.**

La interpretación y aplicación de este Anexo Normativo se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del documento de Normativa Urbanística General del Plan General.

## TÍTULO 2.- LICENCIAS

### CAPÍTULO I.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### Sección 1ª.- Disposiciones generales.

#### Artículo 7.- Actos sujetos a licencia.

1. Serán de aplicación para el municipio de Alcañiz, lo dispuesto en el Capítulo III del Título V de la LUAr de 2009, en todo lo relativo a las licencias.
2. Están sujetos a previa licencia municipal, en general, todos los actos de edificación, uso, actividad o transformación que se produzcan en el término municipal, sobre el suelo, vuelo o subsuelo. Requerirán licencia urbanística previa, específicamente, los siguientes actos:
  - Parcelaciones urbanísticas.
  - Segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluidos en Proyectos de Reparcelación.
  - Movimientos de tierras en cualquiera de sus formas y clase de suelo: vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.
  - Obras parciales de urbanización no contenidas en Proyectos de Urbanización
  - Obras de edificación en sus diferentes formas: nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.
  - Obras de conservación, mejora, reparación, etc., de los edificios.
  - Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
  - Primera utilización y ocupación de los edificios o cambio de uso de los mismos.
  - Derribos y demoliciones, totales o parciales, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
  - Obras y usos de carácter provisional.
  - Cerramiento de fincas, muros y vallados.
  - Extracción de áridos y explotación de canteras.
  - Tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.
  - Modificación de las características físicas del suelo.
  - Instalaciones que afecten al subsuelo.
  - Instalaciones de servicios e infraestructuras.
  - Colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública.

Asimismo, están también sujetos a licencia urbanística los actos de edificación y uso del suelo, o subsuelo, que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin

perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a las actuaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del Plan General, sin perjuicio de otras autorizaciones que concurren.
4. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica o Entidades de Derecho Público, están sujetas a licencia municipal, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 244 de la LUAr de 2009 y la Disposición Adicional Décima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (LS de 2008) y demás normativa sectorial que resultase aplicable.
5. No están sujetos a licencia previa:
  - a) Las obras de urbanización previstas en los Proyectos de Urbanización tramitados y aprobados conforme a la legislación vigente y Normativa General del PGOU, sirviendo la aprobación definitiva de los referidos instrumentos como habilitación suficiente para el inicio de las obras.
  - b) Las obras que se ejecuten como cumplimiento de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
6. En caso de que para la realización de cualquiera de las obras anteriormente referenciadas se precise la instalación de andamios, u otros elementos auxiliares, en la vía pública, habrá de solicitarse licencia de la correspondiente instalación.

#### **Artículo 8.- Alineaciones y rasantes.**

1. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.
2. El señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatorio como requisito previo para la concesión de licencias de movimientos de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación.
3. La alineación se dará sobre plano del solar y zona inmediata, a escala 1:500, con referencias a la cartografía oficial municipal.
4. El Ayuntamiento regulará los procedimientos de señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, y el levantamiento del acta correspondiente, entre los supuestos de las facultades y funciones inspectoras atribuidas por los artículos 262 y

264 de la LUAr de 2009. Asimismo se regularán entre las funciones inspectoras la comprobación de la obra en el momento en que ésta sobrepase la rasante de la calle y cuando se alcance la altura autorizada, extendiéndose la correspondiente acta para que conste el resultado de la comprobación efectuada.

5. Si se iniciasen las obras en desacuerdo con las alineaciones y rasantes oficiales, el titular de las mismas quedará obligado a demolerlas en todas aquellas partes que no se ajusten y no resulten legalizables.

#### **Artículo 9.- Resolución, criterios y tasas.**

1. Las licencias para los actos de edificación y uso del suelo se concederán de acuerdo con las previsiones de los artículos 193 a 198 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de la Administración Local de Aragón (LALAr) y 229 a 244 de la LUAr de 2009, así como del planeamiento y demás normativa aplicable.
2. Las licencias serán efectivas en el momento en que se liquiden las tasas así como las cesiones o compromisos de cesión, si fuere necesario.
3. La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:
  - a) Por la presentación de la solicitud de licencia.
  - b) Por la realización de cualquier obra o instalación para que sea preceptiva la licencia, aunque no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.
  - c) El pago de las referidas exacciones no prejuzga, en ningún caso, la concesión de la licencia.

#### **Artículo 10.- Implicaciones de la licencia para el titular.**

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Constituir o reponer la acera en el frente o frentes de fachada de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas,

rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, canalizaciones y demás elementos análogos.

- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora.
- e) Colocar en la obra, en lugar visible desde la vía pública, un cartel indicativo de la licencia concedida según modelo y características establecidas por el Ayuntamiento en el que figuren los siguientes datos: número de licencia y fecha de expedición, objeto de la misma, datos del promotor, autor del proyecto, dirección técnica y contratista; fecha del comienzo de las obras y plazo de ejecución de las mismas.

#### **Artículo 11.- Transmisión de licencias de obras.**

Las licencias de obras podrán transmitirse mediante comunicación escrita al Ayuntamiento suscrita por ambos titulares. Si las obras se encontraran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia y sus condiciones serán exigibles al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 12.- Caducidad de la licencia.**

1. El Ayuntamiento declarará la caducidad de una licencia otorgada, previa apertura y tramitación de expediente de caducidad con audiencia a los interesados, en los siguientes supuestos:
  - a) Por el transcurso del plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio en el caso de licencia de eficacia diferida, sin haber comenzado las obras, salvo en el supuesto de solicitud de prórroga por causa justificada y autorización de la misma.
  - b) Cuando comenzadas las obras, estas fueran interrumpidas y transcurriese un plazo de seis meses sin reanudarlas, salvo en el supuesto de solicitud de prórroga por causa justificada y autorización de la misma.
  - c) Por transcurso del plazo de ejecución fijado en la licencia y, en su caso, de la prórroga autorizada.
2. La declaración de caducidad producirá:

- a) El cese de autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
  - b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.
  - c) Una vez declarada la caducidad, se procederá, en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 10.
3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.
  4. La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
  5. Es también supuesto de caducidad de la licencia el desistimiento expreso del solicitante.
  6. La continuación de las obras, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento indispensables, cuando se hubiere declarado la caducidad tendrán la consideración de obras efectuadas sin licencia en los términos previstos en el artículo 196 de la LUAr.

#### **Artículo 13.- Adecuación de las obras al Proyecto.**

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto técnico para el que se concedió la licencia, a las condiciones impuestas en el acuerdo municipal de otorgamiento y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de las obras, por razones de seguridad e higiene públicas.
2. Las alteraciones que, en su caso, pretendieran realizarse durante la ejecución de las obras requerirán la modificación expresa de la licencia concedida, si procede.

#### **Artículo 14.- Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.**

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuaren sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la paralización inmediata de dichos actos y la apertura del oportuno expediente de protección de la legalidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 265 de la LUAr de 2009.
2. En el supuesto de obras y usos en curso de ejecución que pudieran resultar compatibles con la ordenación vigente, el Ayuntamiento requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso, la modificación de la otorgada.

En el caso de no solicitarse licencia, el Ayuntamiento actuará de conformidad con el artículo 265.1.b) de la LUAr de 2009.

3. En el supuesto de obras terminadas, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, se actuará conforme estipula el artículo 266 de la LUAr de 2009.

#### **Artículo 15.- Suspensión de los efectos de licencia u orden de ejecución.**

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución, y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves o muy graves en la LUAr de 2009 (artículos 275 y 276).

#### **Sección 2ª.- Obras menores.**

##### **Artículo 16.- Definición.**

1. La obra menor, como categoría diferenciable de la obra mayor, se caracteriza por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo, normalmente, en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de elevado presupuesto.
2. Están excluidas de este concepto las obras recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), por tratarse de obras mayores de edificación que requieren proyecto técnico.

##### **Artículo 17.- Supuestos de obra menor.**

1. **Obras de conservación y mantenimiento:** comprenden la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.
2. **Obras de acondicionamiento menor:** obras de reforma parcial no estructural, de reparación, renovación, modificación o sustitución de suelos, techos, paredes, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estucado y demás revestimientos y carpintería interior, en las que concurren las circunstancias siguientes:
  - a) Que no impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda.



- b) Que no afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes del edificio, condiciones de seguridad, especialmente estructura y conductos generales de saneamiento vertical, ventilación, ni en la distribución de los espacios interiores, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
3. **Reparaciones parciales en paramento exterior de los edificios:** fachadas, balcones, elementos salientes, retejado parcial de cubiertas y otros elementos relativos a infraestructuras de edificios.
4. **Otras obras menores:**
- a) Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública.
  - b) Trabajos de nivelación, limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ello no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno ni la tala de árboles.
  - c) Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado u otros trabajos previos y ensayos a las obras de construcción.
  - d) Cerramiento de fincas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de zona y edificación específica.
  - e) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones estructurales del inmueble o reforma integral de los locales, teniendo éstas la calificación de obras mayores.

**Artículo 18.- Requisitos documentales y técnicos.**

- 1. Con carácter general:
  - a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones.
  - b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.

- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

2. Documentación específica:

a) Obras de conservación y mantenimiento:

- Memoria de la actuación que se va a realizar, con un croquis/plano.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías (en caso de exteriores).

b) Obras de acondicionamiento menor:

- En viviendas, igual que en el apartado a).
- En locales, además, referencia o fotocopia de la licencia de apertura o licencias anteriores (urbanística o instalación).
- En obras en paramento exterior: la Memoria de las actuaciones indicará el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General respecto a fachadas, señalando los materiales a emplear (sus características, color, uniformidad con el resto) y diseño de la fachada. El resto de la documentación será como en el apartado a).

c) Otras obras menores:

- Memoria (diseño gráfico, indicando cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan General, fachadas y dirección facultativa en casos especiales).
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Fotografías.

c1) Cerramiento de finca:

- En suelo no urbanizable: fotografía, fotocopia de documento público que acredite la titularidad de la finca, plano de emplazamiento y plano indicando zona a calles o caminos, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- En suelo urbano: plano de emplazamiento, presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra y fotografías.

**Artículo 19.- Procedimiento.**

1. Sin perjuicio de las particularidades y requisitos que por razón del contenido específico de la actuación urbanística se establezcan en la normativa sectorial, o de las excepciones que expresamente se indican, la tramitación de solicitudes de licencias de obras menores se ajustará a los procedimientos señalados en este artículo.
2. Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias que respondan a los supuestos de obra menor previstos en los artículos 16 y 17:
  - 2.1. El procedimiento se iniciará mediante la solicitud que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 18, a la que acompañará la documentación que el presente Anexo Normativo prevé para cada tipo de actuación urbanística, y se presentará en el registro municipal.
  - 2.2. Los servicios competentes en el acto de la presentación examinarán la solicitud y la documentación aportada, actuando conforme estipula el artículo 71 de la LRJPAC si fuera necesario.
  - 2.3. Una vez completa la documentación, se emitirá informe municipal, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:
    - a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
    - b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
  - 2.4. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a un mes, contado desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.
  - 2.5. El transcurso del plazo máximo fijado en el número anterior podrá interrumpirse por una sola vez mediante requerimiento para subsanación de deficiencias; el requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico, o cuando por causa de falseamiento u omisión de datos en la solicitud no fuera posible la notificación de subsanación de deficiencias o ajuste de la actuación a que se refiere el apartado 2.2.

## Sección 3ª.- Obras mayores.

### Artículo 20.- Definición.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas en el párrafo 2 del artículo 2 de la LOE.

### Artículo 21.- Supuestos de obra mayor.

A los efectos de estas Normas, se distinguen los siguientes tipos:

- 1. Obras de restauración de edificios:** Son obras destinadas a preservar las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando, a la vez, las imprescindibles condiciones de seguridad, de estabilidad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización. Se incluyen en este concepto cuantas obras sean precisas para la preservación o reproducción fiel de la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, así como aquellas tendentes a la eliminación de elementos añadidos en épocas posteriores que distorsionen la integridad arquitectónica del inmueble. No se incluyen obras que supongan un aumento de volumen ni alteración tipológica con respecto al edificio existente o, en su caso, original.
- 2. Obras de consolidación de edificios:** Son obras mayores de carácter estructural, cuya finalidad es afianzar, reforzar o restituir elementos dañados de la estructura portante del edificio, para asegurar su estabilidad y mantener sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura o distribución. En este tipo de obras se incluyen los refuerzos de la cimentación, la sustitución o el refuerzo de forjados en mal estado, la consolidación de fachadas mediante atados, la reparación de estructuras de cubierta, etc. Pueden referirse también a obras necesarias para asegurar la estabilidad de edificaciones ruinosas y de elementos parciales que pudieran subsistir de edificios arruinados.
- 3. Obras de rehabilitación de edificios:** Son obras cuyo objeto, conservando las características tipológicas, estructurales, formales y estilísticas fundamentales de los edificios, se dirige a la conservación, la recuperación o la mejora de sus condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorable para facilitar la continuidad en su utilización; para ello podrá procederse a la sustitución o modernización de sus instalaciones, o, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniéndose, en todo caso, sus características morfológicas y su volumen edificado.

4. **Obras de acondicionamiento mayor:** Son obras cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas que le son propias.
5. **Obras de demolición:** Son obras cuyo objeto es eliminar físicamente una construcción en todo o en parte.
6. **Obras de nueva edificación:** Son obras que incluyen las construcciones de nueva planta sobre un suelo vacante, las de sustitución de un edificio por otro, las de reconstrucción y las de ampliación, en planta o en volumen, de un edificio existente.

#### **Artículo 22.- Requisitos documentales y técnicos.**

##### 1. Con carácter general:

- a) Instancia con datos personales de identificación y dirección a efectos de notificaciones, suscrita por el interesado o persona que le represente y por facultativo competente.
- b) Etiqueta identificativa o, en su defecto, fotocopia del NIF o del DNI.
- c) Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.
- d) Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).
- e) Copia de autoliquidación de tributos aplicables.

##### 2. Documentación específica:

###### **2.1. Obras de nueva construcción, ampliación o reforma de edificios existentes:**

- a) Copia del plano oficial de alineaciones y rasantes.
- b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.
- c) Plano de situación a escala que determine la localización de la finca a que se refiera el proyecto.

- d) Tres (3) proyectos técnicos suscritos por técnico competente y debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente que incluya como contenido el siguiente:
- *Memoria* en la que se describa la obra, con justificación expresa de la forma en que se ha dado cumplimiento a la normativa municipal en sus diferentes aspectos y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos.
  - *Plano Topográfico* de escala mínima 1:1000 de la parcela y del emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos y las cotas de nivel de la planta baja con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
  - En caso de presentar *Proyecto Básico*, éste incluirá:
    - ✓ Memoria descriptiva y justificativa de las obras, indicando el cumplimiento sobre estacionamientos.
    - ✓ Presupuesto estimativo por capítulos.
    - ✓ Plano acotados de planta y/o alzadas y/o secciones a escala mínima 1:100 de la zona o zonas del edificio o viviendas afectadas por obras, indicando el lugar que ocupa con relación a la planta y/o plantas del edificio, rotulando el uso y presentando planos independientes del estado inicial del modificado en su caso.
    - ✓ Datos que permitan la localización de la licencia de obras de construcción del edificio en su caso.
    - ✓ Proyecto que prevea las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, siempre que el edificio deba acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.
  - En caso de *Proyecto de Ejecución*, deberá aportarse:
    - ✓ Instalaciones.
    - ✓ Pliego de condiciones.
    - ✓ Presupuesto y mediciones detalladas por partidas.
    - ✓ Estudio de seguridad y salud o Estudio Básico de seguridad y salud, según proceda legalmente en función del presupuesto de ejecución, duración de las obras o número de trabajadores simultáneos.
    - ✓ Descripción fotográfica (18 por 24) del estado de la finca y sus colindantes, cuando se considere necesario.

- ✓ Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - ✓ Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas e instalaciones que requiriesen reparación.
  - ✓ Documento acreditativo del nombramiento de los técnicos competentes para la dirección de obra. En el supuesto de no conocerse éstos en la tramitación de la licencia, se comunicará obligatoriamente al Ayuntamiento conjuntamente con el inicio de obra.
- e) La ejecución de obras contiguas o muy próximas a los edificios a que se refiere el apartado siguiente, podrá implicar, la obligación de acompañar a la solicitud de la licencia un dibujo de las fachadas del edificio proyectado y del catalogado, con el fin de ponderar si, dada la composición y el carácter de ambos, pudiera derivarse algún perjuicio estético a consecuencia de la nueva construcción.

2.2. **Obras de reforma, restauración o ampliación de edificios incluidos en el catálogo:** Además de los requisitos consignados en el apartado anterior, se observarán las siguientes prescripciones:

- Se hará constar la calificación correspondiente en la solicitud de licencia.
- Se detallará, mediante planos independientes y fotografías, el estado actual de la edificación.
- Se justificará en la Memoria la necesidad o conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas.

### **Artículo 23.- Procedimiento.**

1. Será el estipulado en el artículo 19 apartados 2.1, 2.2, 2.3 y 2.5.
2. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo facultades contra las prescripciones de la Ley o de la normativa municipal.

**Artículo 24.- Licencia de obras con eficacia diferida.**

1. La licencia de obras podrá concederse con la presentación de *Proyecto Básico*, quedando su eficacia suspendida y condicionada a la presentación del *Proyecto de Ejecución* y obtención del correspondiente permiso de inicio de obras.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si en dicho plazo no se solicita el correspondiente permiso de inicio de obras con la presentación del Proyecto de Ejecución. La declaración de caducidad requerirá la previa apertura de expediente con audiencia del interesado.

**Artículo 25.- Licencia de ocupación.**

1. Se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesaria la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura.
2. Tiene por objeto comprobar que las obras de nueva construcción o las de modificación o reforma se ajustan a la licencia de obras otorgada en su día conforme al proyecto aprobado y posibilita la ocupación y uso del inmueble y la contratación de servicios.
3. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada de la siguiente documentación:
  - a) Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón, en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto para el que se concedió la licencia y a las condiciones impuestas en la propia licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada.
  - b) Cédula de habitabilidad.
  - c) Las autorizaciones de funcionamiento de las instalaciones existentes por parte del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Desarrollo (s/. R.D. 2135/80 de 26-09-80).
  - d) Certificado de Sanidad, cuando proceda.
  - e) Recibo de tasas correspondientes, en su caso.



4. Será requisito para su concesión la comprobación municipal de que la construcción o reforma se ajusta al proyecto objeto de la licencia de obras correspondiente y a sus condiciones urbanísticas, así como el cumplimiento de las condiciones u obligaciones de ejecución de la urbanización correspondiente.
5. En todo caso, no se otorgará esta licencia ni se permitirá el uso u ocupación efectivo de los edificios o instalaciones hasta que no esté realizada totalmente y concluida la obra de urbanización correspondiente, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado. Hasta ese momento, las Empresas o Entidades correspondientes al suministro de agua, electricidad y combustible para calefacción, no podrán suministrar sus servicios bajo las sanciones y demás medidas procedentes, cortándose y anulándose totalmente toda clase de suministro o contratación que, de hecho, sirviera para tales edificios o instalaciones.
6. Igualmente se prohibirá o suprimirá, en su caso, el servicio municipal de alcantarillado, denegándose las licencias de obras para las de acometida y el permiso para el correspondiente empalme.

#### **Sección 4ª.- Movimiento de tierras, parcelaciones de terrenos y vallas y andamios.**

##### **Artículo 26.- Licencia para movimiento de tierras. Procedimiento de solicitud.**

La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 18.1, irá firmada también por el técnico responsable de la dirección de las obras y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación, servicios y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- b) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen de las obras.
- c) Documento acreditativo de la dirección técnica de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

**Artículo 27.- Licencia de parcelación. Definición y procedimiento de solicitud.**

1. Las licencias de parcelación en suelo urbano y urbanizable son autorizaciones para dividir terrenos, siempre que previamente se haya aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 18.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación de la finca o fincas cuya parcelación se solicite a escala 1:1000.
  - b) Memoria en la que:
    - Se aleguen las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, habida cuenta de lo dispuesto en la legislación vigente, en particular de la normativa municipal.
    - Se describa la finca matriz que se trate de dividir.
    - Se indiquen las condiciones de edificabilidad de las parcelas.
    - Se describan las fincas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el registro de la Propiedad.
  - c) Plano a escala 1:200 de la finca matriz.
  - d) Plano a escala 1:200 de las fincas resultantes de la parcelación.

**Artículo 28.- Licencias de vallas y andamios. Definición y procedimiento.**

1. Supone la autorización para ocupar la vía pública mediante instalación de vallas, andamios, pies derechos y elementos auxiliares.
2. La solicitud, además de los requisitos consignados en el artículo 18.1, deberá ir acompañada de un proyecto que comprenda los siguientes documentos:
  - a) Memoria en la que se justifique la necesidad de la instalación con indicación de los metros lineales y superficie a ocupar de vía pública.
  - b) Plano de situación de la obra a escala 1:1000.
  - c) Plano de emplazamiento de la instalación a escala 1:200.

- d) Estudio Básico de Seguridad y Salud visado por Colegio Oficial y redactado por técnico competente o, en su caso, un Certificado de Seguridad emitido por técnico competente.

## **CAPÍTULO 2.- LICENCIAS AMBIENTALES DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y DE APERTURA**

### **Artículo 29.- Licencia ambiental de actividades clasificadas. Finalidad y tramitación.**

1. El sometimiento de las actividades a previa licencia tiene por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, sean públicas o privadas, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a la riqueza pública o privada o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes. En este sentido, quedan afectados al cumplimiento de este artículo, las actividades que se correspondan con los supuestos contemplados en la Ley 2/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y en las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental (OMPA).
2. La licencia ambiental de actividades clasificadas se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 234 de la LUAr de 2009.
3. El procedimiento de tramitación será el establecido en la Ordenanza 7, relativa a Licencias de Actividades, de las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental (OMPA).

### **Artículo 30.- Licencia de apertura. Definición y tramitación.**

1. Es el permiso necesario para poder desarrollar sus funciones con el que deben contar los establecimientos comerciales e industriales y de prestación de servicios que no precisen de licencia ambiental de actividades clasificadas por su escasa posibilidad de producir molestias y alterar las condiciones normales de seguridad e higiene del Medio Ambiente, ocasionar daños a los bienes públicos o privados o entrañar riesgos graves para las personas. Esta licencia tiene por objeto asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, en particular la protección contra incendios y la salud y seguridad laboral.
2. La licencia de apertura se tramitará previa o simultáneamente a la licencia respectiva de obra, si bien serán objeto de una única resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 234 de la LUAr de 2009.

3. El procedimiento de tramitación será el establecido en la Ordenanza 7, relativa a Licencias de Actividades, de las Ordenanzas Municipales de Protección Ambiental (OMPA).

## **TÍTULO 3.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA**

### **CAPÍTULO 1.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS Y SOLARES**

#### **Artículo 31.- Deber de conservación de los propietarios de edificios y solares.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones y carteles deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en el artículo 251 y siguientes de la LUAr de 2009.

#### **Artículo 32.- Órdenes de ejecución para la conservación.**

1. Al amparo del artículo 251.2 de la LUAr de 2009, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación ya sea en el caso de edificaciones o jardines y espacios libres particulares por motivos de interés turístico o estético.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponda.

#### **Artículo 33.- Conservación del patrimonio catalogado.**

1. La catalogación de edificios como de valor patrimonial o en su caso de interés histórico - artístico o declarados Bien de Interés Cultural, comporta la obligación de su conservación, protección, y custodia, por sus propietarios y a la Administración Pública en la parte que le pudiera corresponder.
2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo casos de extrema necesidad con permiso expreso del Ayuntamiento.

#### **Artículo 34.- Contenido del deber de conservación.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad, manteniéndolo permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o resto orgánico o mineral.

### **Artículo 35.- Infracciones.**

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación facultará al Ayuntamiento para imponer multas coercitivas o, en su caso, para la ejecución subsidiaria, en los términos establecidos en los artículos 256 y 257 de la LUAr de 2009.
2. La infracción, por los propietarios o compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas y empresas anunciadoras dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en cuanto sean responsables.

## **CAPÍTULO 2.- DEL ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 36.- Estado ruinoso de las edificaciones.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 258 de la LUAr de 2009.

### **Artículo 37.- Relación con la ordenación.**

La simple disconformidad con el Plan o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del planeamiento o instrumento que lo desarrolle.

### **Artículo 38.- Inmuebles catalogados.**

En principio, los inmuebles catalogados como patrimonio arquitectónico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 260 de la LUAr de 2009 sobre alteración de la ruina, y lo dispuesto en los artículo 258.6.a), 251, 253 y 254 de la LUAr de 2009.

### **Artículo 39.- Denuncias.**

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenazan ruina o los que, no amenazándola, pudieran ocasionar, debido al mal estado de algunos de sus componentes, daño a los moradores o transeúntes.

#### **Artículo 40.- Obligación de demoler.**

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico - artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del presente Anexo.

#### **Artículo 41.- Declaración de ruina.**

La declaración de una edificación en estado de ruina conforme al artículo 258 de la LUAr de 2009 se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

#### **Artículo 42.-Ruina inminente.**

Si la ruina de un edificio fuera urgente y conllevara peligro inminente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 259 de la LUAr de 2009.

#### **Artículo 43.- Expediente contradictorio.**

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos

contemplados en el artículo 259 de la LUAr de 2009, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.



**Equipo Redactor**

**3G ARQUITECTOS**

Sigifredo Martín, Arquitectos.

Víctor Honorato, Arquitectos.

**ESTUDIOS INFORMES NAVARRA S.L**

Jesús M<sup>a</sup> Ramírez, Abogado-Urbanista.

Tudela-Pamplona-Zaragoza, Diciembre de 2012



Fdo: Sigifredo Martín



Fdo: Víctor Honorato



Fdo: Jesús Mª Ramírez

**ANEXO NORMATIVO III**

---



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAÑIZ****ANEXO NORMATIVO III  
CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA EN CASCO ANTIGUO**

<b>TÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA .....</b>	<b>2</b>
Artículo 1.- Las determinaciones recogidas ... ..	2
<b>CAPÍTULO 1.- EDIFICACIÓN.....</b>	<b>2</b>
Artículo 2.- Composición y carácter unitario de las fachadas.....	2
Artículo 3.- Forma y dimensión de los huecos de fachada.....	2
Artículo 4.- Composición de huecos.....	3
Artículo 5.- Composición de planta baja.....	3
Artículo 6.- Decoración de planta baja. ....	3
Artículo 7.- Rótulos.....	4
Artículo 8.- Muros.....	5
Artículo 9.- Cubiertas. ....	6
Artículo 10.- Aleros.....	6
Artículo 11.- Balcones. ....	6
Artículo 12.- Miradores.....	7
Artículo 13.- Acceso a portales. ....	7
Artículo 14.- Ascensores.....	7
Artículo 15.- Escaleras.....	7
Artículo 16.- Carpinterías. ....	8
Artículo 17.- Persianas.....	8
Artículo 18.- Instalación de Servicios.....	8
<b>CAPÍTULO 2.- URBANIZACIÓN .....</b>	<b>8</b>

## ANEXO NORMATIVO III

### CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA EN CASCO ANTIGUO

#### TÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DE ESTÉTICA

**Artículo 1.-** Las determinaciones recogidas en el presente Anexo serán de aplicación general en el ámbito del Casco Antiguo, sin perjuicio de las que puedan establecerse, con carácter particular, por el planeamiento especial -y, en concreto, por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del barrio de Santiago y entorno del Cuartelillo-, que operarán, en su caso, en los ámbitos delimitados al efecto.

#### CAPÍTULO 1.- EDIFICACIÓN

##### **Artículo 2.- Composición y carácter unitario de las fachadas.**

La composición de las fachadas de los edificios será unitaria, participará de la máxima planeidad posible, y se extenderá a todas sus plantas, incluida la Planta Baja. Las fachadas tendrán un tratamiento de idéntica textura y calidad en toda su extensión, de suerte que la construcción aparezca cuidada desde la línea de cornisa o coronación de la cubierta hasta su encuentro con la calle, salvo que quiera subrayarse la condición de zócalo de la edificación que caracteriza a las plantas bajas, en cuyo caso, y al margen de que su tratamiento deba aparecer integrado al de plantas superiores, puede acudir en sus fachadas a soluciones materiales distintas a las empleadas en el resto del edificio.

El plano general de fachada de la planta baja coincidirá con el de plantas elevadas.

##### **Artículo 3.- Forma y dimensión de los huecos de fachada.**

En plantas Superiores los huecos serán análogos en forma y dimensión a los característicos de la edificación común existente que, en virtud de la lógica constructiva tradicional, resultan siempre de componente vertical en plantas superiores, excepción hecha de la última planta, donde puede ser cuadrados e, incluso de componente horizontal.

Sus dimensiones, en dichas plantas elevadas, no excederán, excluida la planta superior, de 1,20 x 2,80 m., y dispondrán siempre de una profundidad entre plano de fachada y acristalamiento no inferior a 15 cm.

En Planta Baja los huecos no tendrán una anchura superior a 3 mts., salvo en calles de sección reducida en que, por razones funcionales, el Ayuntamiento podrá admitir

anchuras superiores. En cualquier caso, se procurará que las zonas opacas dominen sobre los huecos.

#### **Artículo 4.- Composición de huecos.**

Los huecos se dispondrán siempre que sea posible en ejes verticales de composición, tanto la entrada del portal como el hueco o huecos correspondientes a otros locales de la planta baja se inscribirán en lo posible en la composición aplicada al resto de la fachada.

La norma anterior, como por lo demás las relativas a forma y dimensión de los huecos, se entiende referida a la edificación común destinada básicamente a uso residencial.

Los edificios singulares o aquellos que resulten globalmente impropios en relación con los valores ambientales del Casco, no habrán de ajustarse a las exigencias recogidas en este y en el anterior artículo.

#### **Artículo 5.- Composición de planta baja.**

Se procurará que el plano general de la fachada de la planta baja coincida con el de plantas elevadas. No obstante, se admite el retranqueo de la alineación de los locales de planta baja para no comprometer su uso comercial o facilitar el acceso de vehículos, mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle.

Cuando los locales de planta baja alojen actividades no vinculadas a la(s) vivienda(s) de plantas superiores, el portal y los locales contarán con entradas independientes. En ese supuesto, el acceso al portal no estará condicionado por el paso por otros espacios de suerte que puedan producirse servidumbres de unos sobre otros.

Los posibles locales comerciales no tendrán, por lo mismo, acceso desde el portal a otros elementos comunes del edificio, con independencia de que ese no sea su único acceso.

La independencia de entradas de portal y locales se establecerá en todo caso, al margen de que un edificio existente pueda aparecer destinado en todas sus plantas a usos no residenciales.

#### **Artículo 6.- Decoración de planta baja.**

El proyecto de decoración de planta baja se inscribirá en la solución compositiva unitaria que se exige a la fachada.

La decoración aplicada a la fachada en esa planta no excederá en ningún caso del nivel inferior del forjado que constituye su techo.

La solución material en la constitución y acabado exterior del cerramiento será en todo caso análoga a las tradicionales, no pudiendo quedar enmarcadas por la decoración, materiales y elementos que participen del valor arquitectónico del edificio. Se podrán utilizar como materiales de decoración preferentemente aquellos que constituyan el resto de la fachada.

En el caso de que se pretenda dar a la planta baja un tratamiento de zócalo de la edificación, podrá utilizarse aplacado de piedra cualquier material pétreo siempre que su imagen y color sea compatible con el de ésta y previa justificación de su idoneidad por razón de mantenimiento y limpieza.

Se prohíben los cajones de persianas que se manifiesten exteriormente.

#### **Artículo 7.- Rótulos.**

Se podrán instalar rótulos de acuerdo con las siguientes condiciones.

1. En planta baja:

Se procurará su colocación en el propio hueco de iluminación de los locales. No obstante, cuando a juicio del órgano municipal competente se estime que no queda afectada la composición general del inmueble, puede autorizarse la colocación de rótulos sobre los muros siempre que la solución adoptada respete y subraye la composición general de la fachada.

2. En plantas elevadas:

Se podrán instalar rótulos dentro de los huecos de iluminación.

Queda expresamente prohibido fijar rótulos a los balcones y miradores.

Las condiciones a cumplir por los rótulos son las siguientes:

- Salvo los situados en plantas elevadas y las placas en planta baja indicadoras de actividades profesionales, se configurarán preferentemente a base de letras sueltas, aunque el Ayuntamiento permitirá los rótulos compactos, si se resuelven en los materiales tradicionales de forja y madera o aquellos que se admiten para carpinterías y contraventanas, siempre que se inscriban en la composición de la fachada.
- En su caso, las letras sueltas se ubicarán prioritariamente sobre elementos transparentes o bastidores metálicos al objeto de no dañar la fachada salvo que se estime por parte del Órgano Municipal competente que no existe inconveniente en colocar las letras individualmente.



- No se autorizará la instalación de rótulos que no reúnan las condiciones señaladas anteriormente, salvo en los casos en los que éstos formen parte del diseño integral de la fachada, y respondan a una concepción global de la misma que será justificada.

Para la iluminación de los rótulos puede aplicarse las siguientes soluciones.

- Rótulo iluminado, desde el exterior.
- Rótulo luminoso mediante letra cajeadada con iluminación en su interior.
- Quedan prohibidos los rótulos en banderola, excepción hecha de aquellos que supongan el mantenimiento o recuperación de motivos tradicionales, siempre que aparezcan resueltos en forja o madera. Su vuelo será el máximo autorizado para balcones en función de la anchura de la calle y la altura mínima libre bajo el mismo de 2,50 metros, sin exceder su cota superior de la correspondiente a la planta baja del edificio.

#### **Artículo 8.- Muros.**

Los materiales y texturas utilizadas en la construcción y acabado de los muros de fachada serán análogas a las empleadas en la construcción tradicional.

De acuerdo con ese criterio, la composición y textura de la fachada responderá a las características materiales y ambientales del entorno y, en su caso, del edificio al que sustituya. Los muros exteriores no serán pues de materiales cerámicos vidriados. Los revocados preferiblemente tendrán el color en su masa, y de las gamas de los tierras y grises.

- El Ayuntamiento podrá admitir colores distintos a los establecidos con carácter genérico, cuya elección resulte justificada en razón de la condición singular del edificio o elemento al que se aplique, así como, en su caso, en procesos de restauración, en los que la variación cromática resulte fundamentada.
- Se permiten fábricas y aplacados de piedra, exclusivamente arenisca, en piezas cortadas ortogonalmente y textura no pulida, como revestimiento de plantas bajas o zócalos de la edificación

El Ayuntamiento podrá admitir soluciones materiales y constructivas distintas, en razón de la condición singular de determinados edificios, en particular, en edificios destinados a equipamiento.

Los muros medianeros vistos quedarán integrados en el tratamiento general aplicado al conjunto y, por lo mismo, en su composición y acabado material se aplicarán las mismas soluciones y acabados materiales utilizados en fachadas.

En ningún caso está justificado picar los revocos o acabados superficiales de los muros para descubrir la fábrica interior de una fachada, salvo que aparezca documentado que ésta había sido concebida como fachada vista.

#### **Artículo 9.- Cubiertas.**

En las cubiertas de los edificios resueltas con tejados las aguas serán recogidas en canalones y, en su caso, conducidas mediante bajantes al vial. Si canalones y/o bajantes fueran vistos, serán metálicas, en ningún caso de materiales plásticos, y serán de material resistente al impacto o irán protegidas en sus dos metros inferiores.

Se utilizará como elemento de cubrición del tejado la teja cerámica curva o mixta en colores ocres y terrosos.

Se utilizará preferentemente el zinc o materiales análogos como cobre o plomo, para remates, encuentros de elementos emergentes o bordes de cubierta, quedando expresamente prohibida la utilización de láminas asfálticas o sintéticas vistas.

Igualmente se prohíbe el revestimiento de paredes medianeras con láminas impermeables, aislamientos vistos o aplacados de fibrocemento.

#### **Artículo 10.- Aleros.**

El alero no constituirá, en ningún caso, una simple prolongación del forjado. Su vuelo queda regulado de la misma forma que los balcones.

Será de directriz longitudinal horizontal y continua. Podrán admitirse, en casos especiales, previo informe de los Servicios Municipales competentes, soluciones alternativas, tales como aleros de directriz curva.

#### **Artículo 11.- Balcones.**

Se revestirán de piedra natural o artificial. Se minimizará la presencia del canto total en su frente, proponiéndose 12 cm. Su protección o barandilla estará formada por elementos metálicos macizos, de sección cuadrada o circular, no superior a 3 cm<sup>2</sup>, como predominio de la componente vertical. Podrá anclarse puntualmente a la losa.

Su protección o barandilla estará formada por elementos metálicos macizos, de sección cuadrada o circular, no superior a 3 cm<sup>2</sup>, dispuestos verticalmente, y rematados, tanto en su zona superior como en su zona inferior, por pletinas, e irá anclada puntualmente a la losa.

Sólo excepcionalmente, en razón de la condición singular del edificio, se podrá acudir a soluciones estructurales u ornamentales distintas, en cualquier caso en hierro fundido.

**Artículo 12.- Miradores.**

El material a emplear en su formación cumplirá con la ordenanza general correspondiente a carpinterías. No se permitirá, en su caso, la ampliación de huecos existentes en fachada para integrar la superficie del mirador en la de la habitación. Tales huecos de paso se regulan a todos los efectos como el resto de huecos de la fachada.

**Artículo 13.- Acceso a portales.**

Su diseño se integrará tanto con el de la fachada de planta baja, como con el resto de las plantas del edificio.

**Artículo 14.- Ascensores.**

Su instalación tratará de que su recorrido de seguridad quede en el interior del volumen general del edificio evitando en la medida de lo posible que sobresalga del plano de cubierta.

Será de obligada instalación en todo edificio de nueva planta que cuente con una altura igual o superior a tres plantas, salvo que la dimensión y características formales de la parcela en que se construya no lo permitan.

**Artículo 15.- Escaleras.**

El diseño de la escalera de los edificios responderá a las condiciones establecidas en el artículo correspondiente a condiciones de habitabilidad de viviendas o, de ser más exigentes, a las correspondientes al uso distinto del de vivienda a que se destine el edificio.

Con carácter general, la escalera dispondrá de iluminación y ventilación a patio.

En situaciones consolidadas, la escalera puede iluminarse y ventilarse cenitalmente. Siempre que lo permita la anchura de la parcela, y en cualquier caso, cuando ésta sea resultado de una agregación de parcelas, dispondrá de un hueco central que permita la llegada de luz a plantas inferiores.

Para asegurar la ventilación de la caja de escaleras se colocarán junto al lucernario rejillas de superficie suficiente para asegurar el tiro. Por el mismo motivo, en el acceso al portal se asegurará la entrada de aire.

#### **Artículo 16.- Carpinterías.**

Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, al menos, en todas sus plantas superiores.

Sólo se admiten carpinterías de madera barnizada o pintada y de aluminio lacado o anodizado en tonos oscuros, preferentemente ocre y grises.

#### **Artículo 17.- Persianas.**

Las persianas de un edificio serán del mismo diseño, material y color cuando menos en todas sus plantas superiores, salvo empleo de persianas ligeras colgantes desmontables que podrán emplearse individualmente en cada vivienda del edificio.

Los materiales y colores a emplear serán los establecidos para carpinterías en el artículo anterior.

#### **Artículo 18.- Instalación de Servicios.**

Con carácter general y salvo bajantes de pluviales, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas exteriores del mismo. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de acometidas de gas natural previa aprobación del correspondiente proyecto técnico de implantación de gas en el Casco Antiguo, presentado por la Compañía Suministradora.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas privadas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlos, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio del Ayuntamiento.

### **CAPÍTULO 2.- URBANIZACIÓN**

#### **Principio general de intervención.**

En general, las actuaciones de urbanización y reforma urbana que se produzcan en el Casco Antiguo de Alcañiz responderán al principio general de cualificación y homogeneización del espacio urbano, en orden a diferenciar e identificar su ámbito en relación con su entorno.

#### **Pavimentación e infraestructuras y alumbrado.**

Con objeto de racionalizar el proceso de urbanización, toda obra de pavimentación y/o renovación de redes se aprovechará para reformar o hacer posible la reforma futura de

infraestructuras básicas, (agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado), o complementarias, (Telefonía, Gas, TV por cable,...).

Con objeto de eliminar su impacto ambiental se procederá al soterramiento progresivo de los tendidos aéreos existentes en el Casco. Este criterio será de aplicación prioritaria en los recintos catalogados y entornos de Bienes de Interés Cultural.

Queda prohibida expresamente la instalación de nuevos tendidos aéreos.

### **Jardinería y Arbolado.**

Se respetarán, salvo causa justificada, los elementos de jardinería y arbolado existente y se procurará incorporar nuevo arbolado al espacio público o patios interiores de manzana cuya dimensión lo haga posible.

### **Mobiliario urbano.**

Se procurará la homogeneidad del mobiliario –bancos, papeleras, luminarias, bolardos, hitos,...- y la señalización en todo el ámbito del Casco Antiguo.

### **Pavimentos.**

La concepción y soluciones constructivas aplicables a la pavimentación en el Casco Antiguo responderán al principio general de considerar su ámbito, excepción hecha de los viales periféricos de naturaleza interzonal o interurbana, como un dominio de prevalencia peatonal.

No obstante, y a efectos de su diseño y tratamiento material diferenciado, cabe diferenciar distintos tipos de áreas en el conjunto de calles y plazas que conforman el espacio público.

1. Áreas o recorridos que, en razón de su naturaleza o dimensión, - plazas, callizos, pasajes, escaleras,...- constituyen espacios estrictamente peatonales.

En la pavimentación de éstas áreas, se emplearán, preferentemente, losas de piedra natural o artificial sobre solera de hormigón, que será armado, en orden a asegurar la resistencia del firme a rodadura, en aquellas zonas en que pueda existir tráfico ocasional.

2. Calles y zonas de coexistencia peatón- vehículo, en las que la circulación rodada se limitará, básicamente, a tráfico interior, fundamentalmente de residentes y al servicio de dotaciones y comercio, aunque en algún caso puedan soportar tráfico de distribución o interzonal.

La sección de estas calles, será, preferentemente, de rasante unitaria, esto es, sin bordillo o relieve significativo entre la franja central y zonas laterales, aunque, con objeto de acotar y señalar en ellas las zonas destinadas expresamente a rodadura, de las estrictamente peatonales, su pavimentación se resolverá con dos materiales distintos. Según ello, la franja central, o zona de rodadura, que, salvo justificación, tendrá una anchura constante, dependiente de la dimensión transversal de la calle, será pavimentada con adoquines de piedra natural o artificial, en tanto las bandas laterales, hasta el encuentro de la calle con la edificación, en general, de anchura variable, en razón de la irregularidad del espacio, serán pavimentadas con losas de piedra, en una solución constructiva y material idéntica a la aplicada en áreas estrictamente peatonales, al objeto de asegurar la continuidad de unas y otras y la homogeneidad del espacio urbano.

Aunque se trate de zonas de coexistencia en que se reconoce la prevalencia de los peatones, con objeto de garantizar la seguridad de éstos, se defenderán los recorridos laterales, propiamente peatonales, de la circulación rodada, bien disponiendo pilonas y/o balizas entre unos y otra, si se opta por una solución de plataforma o sección de rasante unitaria, bien estableciendo una diferencia de nivel o rasante entre unas y otras, mediante un bordillo de piedra cuya altura no será muy acusada.

El pavimento de estas calles se apoyará en una base especialmente armada, acorde con las características del tráfico que habrán de soportar.

### 3. Calles de relación interzonal o interurbana.

En el ámbito del Casco Antiguo participan de esta naturaleza las Rondas de Teruel y Belchite.

La pavimentación de estas vías periféricas responderá al principio de diferenciar de modo particularmente preciso zonas de rodadura y peatonales, en una solución convencional en que resulten apreciables calzada y aceras. En tanto la calzada contará con un acabado convencional asfáltico, las aceras, cuando menos en el costado interior del Casco Antiguo, serán pavimentadas con losas de piedra natural, como el resto de recorridos y áreas peatonales del Casco.

Las soluciones descritas en cada uno de los supuestos considerados, se utilizarán con carácter preferente sobre otras, pero, en cualquier caso, corresponderá al Ayuntamiento adoptar en cada caso, la solución constructiva y material que considere oportuna en función de las características de cada espacio.

**Equipo Redactor**

**3G ARQUITECTOS**

Sigifredo Martín, Arquitectos.

Víctor Honorato, Arquitectos.

**ESTUDIOS INFORMES NAVARRA S.L**

Jesús M<sup>a</sup> Ramírez, Abogado-Urbanista.

Tudela-Pamplona-Zaragoza, Diciembre de 2012

Fdo: Sigifredo Martín

Fdo: Víctor Honorato

Fdo: Jesús M<sup>a</sup> Ramírez