

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

1.3. DN-O. ORDENANZAS Y NORMAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	7
Artículo 1.- Objeto. Ámbito de aplicación y Marco Jurídico.	7
Artículo 2.- Entrada en Vigor.	7
Artículo 3.- Vigencia.	7
Artículo 4.- Publicidad.	8
Artículo 5.- Obligatoriedad.	8
Artículo 6.- Edificios fuera de ordenación.	8
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	9
CAPÍTULO 1.- COMPATIBILIDAD Y LIMITACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE SU SITUACIÓN	9
SECCION 1ª.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.	9
Artículo 7.- Definición.	9
Artículo 8.- Usos característicos.	9
Artículo 9.- Usos compatibles.	9
Artículo 10.- Usos permitidos.	9
Artículo 11.- Usos prohibidos.	10
Artículo 12.- Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.	10
Artículo 13.- Usos tolerados.	10
Artículo 14.- Usos fuera de ordenación.	11
SECCION 2ª.- LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS.	12
Artículo 15.- Definición	12
Artículo 16.- Limitaciones generales	12
CAPÍTULO 1.- USO RESIDENCIAL	13
Artículo 17.- Definición y clases	13
Artículo 18.- Condiciones generales del uso Residencial	14
CAPÍTULO 2.-USO INDUSTRIAL	16
Artículo 19.- Definición y clases	16
CAPÍTULO 3.- USO TERCARIO	17
Artículo 20.- Definición y clases	17
Artículo 21.- Condiciones generales del uso de Oficinas	19
Artículo 22.- Condiciones generales del uso comercial	19
Artículo 23.- Condiciones generales del uso de Hostelería	21
Artículo 24.- Condiciones generales del uso Hospedaje	21
Artículo 25.- Condiciones generales del uso Recreativo	22

CAPITULO 4. USO DOTACIONAL _____	22
Artículo 26.- Definición y clases uso dotacional _____	22
Artículo 27.- Modificación de dotaciones _____	24
Artículo 28.- Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos _____	25
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN _____	26
CAPÍTULO 1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS _____	26
Artículo 29.- Alineación. _____	26
Artículo 30.- Alineación oficial. _____	26
Artículo 31.-Ancho de vial _____	26
Artículo 35.- Retranqueo _____	26
Artículo 32.- Determinación de alineaciones _____	26
Artículo 33.- Parcelas _____	27
Artículo 34.- Índice de ocupación _____	27
Artículo 35.- Edificabilidad _____	27
Artículo 36.- Solares _____	27
Artículo 37.- Fondo edificable _____	28
Artículo 38.- Patio abierto a fachada _____	28
Artículo 39- Patio interior _____	29
CAPÍTULO 2.- DIMENSIÓN Y FORMA _____	29
Artículo 40.- Altura reguladora máxima _____	29
Artículo 41.- Altura máxima visible _____	30
Artículo 42.- Planta _____	30
Artículo 43.- Número máximo de plantas _____	31
Artículo 44.- Altura libre de planta _____	31
Artículo 45.- Sótano _____	31
Artículo 46.- Semisótano _____	31
Artículo 47.- Planta baja _____	31
Artículo 48.- Entreplanta _____	31
Artículo 49.- Áticos _____	32
Artículo 50.- Construcciones por encima de la altura _____	32
Artículo 51.- Aparatos elevadores _____	32
Artículo 52.- Salientes y vuelos _____	32
Artículo 53.- Cómputo de edificabilidad _____	33
Artículo 54.- Cómputo de ocupación _____	33
CAPÍTULO 3.- HIGIENE Y CALIDAD _____	34
Artículo 55.- Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad _____	34
Artículo 56.- Condiciones de exterior en viviendas _____	34

Artículo 57 Condiciones mínimas de las viviendas	34
Artículo 58.- Iluminación	34
Artículo 59 Dimensiones mínimas	34
Artículo 60.- Comunicaciones verticales	35
Artículo 61.- Ventilación	35
Artículo 62.- Salida de humos y gases	36
Artículo 63.- Saneamiento	36
Artículo 64.- Dotaciones de telecomunicaciones.	37
Artículo 65.- Locales destinados a comercio o industria	38
Artículo 66.- Locales destinados a alojamiento de animales	38
CAPÍTULO 4.- ESTÉTICAS	38
Artículo 67.- Obras de nueva planta	38
Artículo 68.- Obras sobre edificios demolidos	39
Artículo 69.- Obras de reforma	39
Artículo 70 Materiales	39
Artículo 71.- Pinturas	39
Artículo 72.- Medianeras	40
Artículo 73.- Huecos	40
Artículo 74.- Cubiertas	40
Artículo 75.- Cerramientos y vallados	40
Artículo 76.- Conservación y limpieza	40
Artículo 77.- Anuncios y rótulos	41
Artículo 78.- Antenas	41
Artículo 79.- Aparatos de aire acondicionado	41
Artículo 80.- Tendido de ropa	42
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	43
CAPÍTULO 1.- VÍAS PÚBLICAS	43
Artículo 81.- Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras	43
CAPÍTULO 2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	43
Artículo 82 Urbanización de Zonas Verdes	43
CAPÍTULO 3 SERVICIOS URBANOS	44
Artículo 83. Red de abastecimiento de agua potable	44
83.1. Captación, Regulación, Potabilización y Distribución:	44
83.2. Acometidas e Instalaciones interiores:	45
Artículo 84.- Saneamiento y Alcantarillado	46
Artículo 85.- Redes de saneamiento	47
Artículo 86.- Acometidas de vertido	47

Artículo 87.- Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento. _____	49
Artículo 88.- Vertidos permitidos _____	49
Artículo 89.- Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno _____	49
Artículo 90.- Red de distribución de energía eléctrica _____	50
Artículo 91.- Alumbrado Público _____	51
Artículo 92.- Red Telefónica _____	52
Artículo 93.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas _____	52
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO _____	53
CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE SUELO URBANO _____	53
Artículo.- 94 Suelo Urbano _____	53
Artículo 95.- Edificación en suelo urbano _____	53
Artículo 96.- Usos previstos _____	54
Artículo 97.- Usos tolerados _____	54
Artículo 98.- Renovación del uso _____	54
Artículo 99.- Usos prohibidos _____	55
Artículo 100.- Usos existentes _____	55
CAPÍTULO 2 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN _____	56
Artículo 101.- Ámbito y características _____	56
Artículo 102.- Condiciones de usos _____	56
Artículo 103.- Condiciones de volumen _____	57
103.1.- MANTENIMIENTO _____	57
103.2.- ALTURA REGULADORA MÁXIMA _____	57
103.3.- OCUPACIÓN _____	57
103.4.- PARCELA MINIMA _____	58
103.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA _____	58
103.6.- FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO _____	58
103.7.- ALINEACIONES _____	59
103.8.- CUBIERTAS _____	59
Artículo 104.- Condiciones estéticas _____	59
104.1.- ALEROS Y FONDOS DE VUELO _____	60
104.2.- HUECOS _____	60
104.3.- CARPINTERIA _____	60
104.4.- BARANDILLAS _____	60
104.5.- CUBIERTAS _____	60
104.6.- FACHADAS _____	61
104.7.- OBRAS DE REFORMA _____	62
Capítulo 3.- Ordenanzas de protección de edificios _____	62

Artículo 105.- Objeto y ámbito de aplicación _____	62
Capítulo 4.-Protecciones sectoriales en Suelo urbano _____	62
Artículo 106.- Objeto y marco jurídico. _____	63
TÍTULO VI. TITULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANISTICA _____	65
Artículo 107.- Exigencia _____	65
Artículo 108.- Licencia urbanística _____	65
Artículo 109.- Declaración responsable en materia de urbanismo _____	66
Artículo 110.-Comunicación previa en materia de urbanismo _____	67
Artículo 111.-Efectos _____	67
Artículo 112.-Control _____	67
Artículo 113.-Resolución única _____	68
Artículo 114.-Régimen _____	68
Artículo 115.-Procedimiento _____	69
Artículo 116.-Silencio Administrativo _____	69
TÍTULO VII. DEBER DE CONSERVACIÓN _____	70
Artículo 117.-Contenido _____	70
Artículo 118.-Procedimiento _____	70
TÍTULO VIII. DECLARACIÓN DE RUINA _____	71
Artículo 119.-Supuestos, medidas, efectos y obligaciones _____	71
Artículo 120.-Ruina inminente _____	73
Artículo 121.-Alteración de Ruina _____	73

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. Ámbito de aplicación y Marco Jurídico.

El objeto de las presentes Ordenanzas es regular los aspectos morfológicos de las construcciones, los usos del suelo y la ordenación de volúmenes y la actividad edificatoria que se realiza en el Suelo urbano del término municipal de Alcaine.

Marco jurídico aplicable, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante TRLUAR, y el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel (artículo 80 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante TRLUAR, y artículo 66 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón).

Artículo 3.- Vigencia.

Las presentes Ordenanzas contenidas en esta Delimitación de Suelo Urbano, serán de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 76 del TRLUAR.

Artículo 4.- Publicidad.

Todos los documentos que constituyen la Delimitación de Suelo Urbano son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos. El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

Artículo 5.- Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Ordenanzas.

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento aplicando, cuando sea preciso, las sanciones contenidas en la Legislación vigente.

Artículo 6.- Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación, serán clasificadas como fuera de ordenación. En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

En los casos especiales previstos en el artículo 82 del TRLUAR se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

**CAPÍTULO 1.- COMPATIBILIDAD Y LIMITACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE SU
SITUACIÓN**

SECCION 1ª.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.

Artículo 7.- Definición.

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Artículo 8.- Usos característicos.

Uso característico, principal o dominante es aquél 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.

Artículo 9.- Usos compatibles.

Son aquéllos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las presentes Ordenanzas, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Lo usos que se señalan en estas Ordenanzas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Artículo 10.- Usos permitidos.

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

1. Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
2. Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Artículo 11.- Usos prohibidos.

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 12.- Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Artículo 13.- Usos tolerados.

1. Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que la Delimitación de Suelo Urbano asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- a. No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de "fuera de ordenación".
- b. Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a. Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b. Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - i. Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
 - ii. La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestias, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
 - iii. La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
 - iv. La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Artículo 14.- Usos fuera de ordenación.

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

**SECCION 2ª.- LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN
QUE SE SITUAN LOS USOS.**

Artículo 15.- Definición

Son las que derivan de las Ordenanzas en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios:

1. En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.
2. En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
3. En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
4. En edificio no residencial medianero o nave nido.
5. En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
6. En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o emplazamiento alejado del suelo urbano.

Artículo 16.- Limitaciones generales

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.

2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.
3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

CAPÍTULO 1.- USO RESIDENCIAL

Artículo 17.- Definición y clases

Se denomina uso residencial a aquel que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar. Distinguiendo una zona de ordenación denominada: Casco Urbano (R1).

Dentro de la zona de ordenación, se distinguen las siguientes categorías:

1. **Vivienda Unifamiliar.** La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.
 - a. Vivienda unifamiliar aislada. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.

- b. Vivienda unifamiliar pareada. Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos.
 - c. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada. Es aquella que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.
2. **Vivienda Colectiva:** Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.
3. **Vivienda comunitaria:** Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

Artículo 18.- Condiciones generales del uso Residencial

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en el apartado de condiciones higiénico sanitarias de estas normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o patio de manzana que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio, siendo como mínimo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.
2. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro. Las superficies y dimensiones mínimas serán las siguientes:

Estancia	Superficie mínima (m ²)	Lado mínimo (m)
Salón	16,00	3,00
Cocina	6,00	1,70
Dormitorio doble	10,00	2,50
Dormitorio individual	6,00	2,00
Aseo	2,50	1,20
Salón-cocina	18,00	3,00

Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 0,90 m., pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 80 cm. de ancho libre, siempre y cuando no superen los 40 cm. de longitud.

Los vestíbulos deberán tener una anchura mínima de 1,20 m

3. En viviendas de superficie útil menor de 60 m² se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 m² y se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 45 m², no computándose en la citada superficie los espacios abiertos.

4. Podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 45 metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

5. Las piezas habitables serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con excepción del estar-comedor que podrá servir de paso para acceder a todas.

6. Se estará a lo dispuesto en el Título III de estas Ordenanzas, dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación.

7. El uso residencial en plantas bajo-cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la superficie de esta planta el 30 % de la superficie de la vivienda. En estas plantas, la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal

imaginaria a una altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) sobre la rasante de la planta que se trate.

8. Se prohíbe la ubicación de viviendas en plantas sótano y semisótano. Se permiten viviendas en planta baja siempre que su pavimento esté aislado térmicamente e impermeabilizado frente a humedades, según normativa aplicable o ubicada sobre una planta sótano o semisótano.

CAPÍTULO 2.-USO INDUSTRIAL

Artículo 19.- Definición y clases

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

El uso industrial se clasifica en:

- taller familiar-artesano
- pequeña industria

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

- superficie máxima 200 m².
- ruido máximo 30 dbA.
- nº máximo de operarios 5
- compatible con el uso residencial en planta baja o piso

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

- superficie máxima 500 m².
- -ruido máximo 35 dbA.
- -nº máximo de operarios 20
- -compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

CAPÍTULO 3.- USO TERCIARIO

Artículo 20.- Definición y clases

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

1. **Oficinas:** comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.
 - a. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 1ª, 2ª y 3 de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - b. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas
2. **Comercio:** actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

- a. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y

- distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrán situarse en situación 2ª, 3ª, 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
- b. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash & carry. Podrán situarse en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - c. Comercio al por menor en planta baja. Podrán situarse en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas, con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios.
3. **Hostelería:** Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:
- a. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En edificio exclusivo (en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas).
 - b. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En planta baja. Podrán situarse en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - c. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. Al aire libre.
4. **Hospedaje:** Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Podrán situarse en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas. Se distinguen las siguientes clases:
- a. Hoteles y aparta-hoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.
 - b. Albergues
 - c. Campamentos de turismo o camping.
5. **Recreativos:** actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical. Se distinguen las siguientes clases:
- a. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - b. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.

Artículo 21.- Condiciones generales del uso de Oficinas

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que queden aseguradas las condiciones de iluminación y ventilación naturales exigibles para uso residencial. La superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

2. En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 20 % de la vivienda.

3. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferente uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquél. En ausencia de otra indicación, preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie

4. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará una retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Artículo 22.- Condiciones generales del uso comercial

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m².

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros, que deberá contar también con un urinario). En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. A partir de 400 m², por cada 400 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

5. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.

6. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m³/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Artículo 23.- Condiciones generales del uso de Hostelería

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escalera con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

Artículo 24.- Condiciones generales del uso Hospedaje

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Salvo lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá de propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

- Una plaza por cada dos (2) habitaciones.
- Una plaza por cada tres (3) camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

Artículo 25.- Condiciones generales del uso Recreativo

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

4. En el caso 5.b del artículo 21 de estas Ordenanzas, los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

CAPITULO 4. USO DOTACIONAL

Artículo 26.- Definición y clases uso dotacional

Se denomina uso dotacional al que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes clases de equipamientos:

1. **Educativo:** Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
2. **Cultural:** Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc).
3. **Recreativo y de ocio:** Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo.
4. **Sanitario:** Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que estén en despachos profesionales.
5. **Bienestar social:** Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
6. **Deportivo:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
7. **Religioso:** Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
8. **Mercados de abastos:** Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
9. **Servicios de la Administración:** Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
10. **Otros servicios públicos urbanos:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
11. **Cementerios:** Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
12. **Salas de reunión:** Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin

ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece la Delimitación de Suelo Urbano.

Las actividades descritas en este Capítulo 4 se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de esta Delimitación de Suelo Urbano. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Ordenanzas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 27.- Modificación de uso dotacional

Las parcelas calificadas para uso dotacional únicamente podrán modificar su uso previo informe técnico en el que quede cabalmente justificada la compatibilidad del uso con la naturaleza dotacional del bien.

Artículo 28.- Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas condiciones más restrictivas que las admitidas para la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas espaciales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2 Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar urbano sujeto a las características geométricas y formales descritas en las ordenanzas de cada zona.

3. Para que puedan modificarse las condiciones que le corresponden a la edificación por la zona en la que se ubica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle.

4. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de estudio de detalle.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 29.- Alineación.

Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

Artículo 30.- Alineación oficial.

Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.

Artículo 31.-Ancho de vial

Distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

En las calles, plazas o vías existentes, se respetarán las alineaciones existentes.

Artículo 35.- Retranqueo

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Artículo 32.- Determinación de alineaciones

En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la

concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

Artículo 33.- Parcelas

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

En los solares que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de esta Delimitación de Suelo Urbano con una superficie de parcela neta inferior a la exigida en esta Delimitación de Suelo Urbano, y siempre que estén previamente edificadas, sean colindantes con otras parcelas ya edificadas o se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite, no será de aplicación las condiciones de parcela mínima establecidas.

Artículo 34.- Índice de ocupación

Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 35.- Edificabilidad

Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Artículo 36.- Solares

En el Suelo Urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en el artículo 235 del TRLUAR, tal y como establece el artículo 27.1.

A los efectos de estas Ordenanzas, tendrán la consideración de solares, Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos:

- 1º Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 12 a) del TRLUAR, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.
- 2º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Los propietarios de Suelo Urbano que soliciten licencias de obras de edificación tendrán la obligación de:

- a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar (acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica).
- b. Ceder gratuitamente al Municipio, en su caso, los terrenos afectados por alineaciones fijadas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c. Proceder a la regularización de las fincas, cuando fuere preciso para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación

Artículo 37.- Fondo edificable

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

Artículo 38.- Patio abierto a fachada

Se define como patio abierto a fachada, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

Se permitirá siempre que se cumpla:

- a) Que no deje medianerías al descubierto.
- b) Que la relación de forma, siendo **p** la profundidad medida desde el plano de fachada y **f** la longitud del frente que abre a la misma, sea **$p \leq 1,5 f$** , (expresándose en metros todas las magnitudes).

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 m. y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 m., si los testeros son ciegos, ni a 6 m. si los testeros cuentan con huecos.

Cumpliendo con estos requisitos la superficie de estos patios no contará a efectos del conjunto general de la edificabilidad ni de la ocupación.

Artículo 39- Patio interior

Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

CAPÍTULO 2.- DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 40.- Altura reguladora máxima

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la siguiente forma:

La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de base a la cubierta.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectúa de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de rasante una altura que difiera de la altura máxima no más de 0,70 metros y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán con la misma altura se aplicará la fórmula anterior, considerando el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En el caso de parcelas en esquina con altura reguladora distinta para las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las Ordenanzas de altura independientemente para cada fachada, pudiendo aplicarse en la de menor altura la altura correspondiente a la de mayor altura en una longitud máxima de 10 m., medidos desde el vértice de la esquina entre ambas calles. El muro de cerramiento lateral del edificio de mayor altura deberá tratarse con los mismos materiales que la fachada a la calle, debiendo realizarse con un ángulo con el plano de fachada de la calle de menor altura de entre 60° y 90°.

En solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, con los cuerpos edificatorios alineados a cada frente de fachada quedando éstos separados por un espacio libre interior, cada uno se regulará a efectos de medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 41.- Altura máxima visible

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones desde el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

Artículo 42.- Planta

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

Artículo 43.- Número máximo de plantas

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura máxima edificable.

Artículo 44.- Altura libre de planta

Distancia en vertical desde la cara superior del suelo de cada planta y el nivel inferior del techo de dicha planta, ambos como sus respectivos materiales de acabado superficial.

Artículo 45.- Sótano

Es toda planta enterrada o semi-enterrada, siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Artículo 46.- Semisótano

Es toda planta enterrada o semi-enterrada, siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a un metro o más por encima del nivel del plano de rasante, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Artículo 47.- Planta baja

Es la primera planta por encima del sótano o semisótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,40 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Artículo 48.- Entreplanta

Planta que en su totalidad tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la

construcción de entreplanta siempre que su superficie útil total no exceda del 60% de la superficie útil de local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entre planta será la correspondiente al uso a que se destine, y será igual o superior a 2,50 m., caso que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de 2,30 m. en el caso de destinarse a almacenaje, aparcamientos o aseos.

Artículo 49.- Áticos

Se permitirá en las zonas que así se especifique como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que se cumplan las condiciones específicas para las cubiertas.

Artículo 50.- Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirán los remates decorativos de las fachadas, instalaciones, cajas de escalera y ascensores, cuartos de instalaciones generales del edificio o placas solares.

Artículo 51.- Aparatos elevadores

En cumplimiento de la legislación de accesibilidad, aquellos edificios de uso privado de nueva construcción que tengan una altura superior a planta baja y una planta alzada, a excepción de las viviendas unifamiliares, deberán prever las condiciones de diseño y el espacio necesario para facilitar la posible instalación de un ascensor practicable.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

Artículo 52.- Salientes y vuelos

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros
- Balcones
- Cornisas y molduras

No se permitirán vuelos abiertos que no estén a una altura superior a los tres metros y medio (3,5 m.) medidos desde la calle donde se ubique la fachada, y en calles con anchura inferior a 4 metros.

El vuelo abierto máximo será:

- En las calles menores de 8 metros0,40 m.
- En las calles de 8 metros o mayores1 m.
- En las calles menores de 4 metros0 m.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

El vuelo de los aleros podrá superar en 30 cm. del vuelo abierto máximo permitido.

Artículo 53.- Cómputo de edificabilidad

A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies construidas transitables cubiertas que estén incluidas dentro del perímetro exterior de la planta baja y superiores, excluidos los patio interiores descubiertos de la parcela. Los vuelos abiertos y soportales de planta baja computarán al 50% cuando estén cerrados por dos o menos lados, y al 100% cuando estén cerrados por más de dos lados.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio.

Artículo 54.- Cómputo de ocupación

Computará a efectos de la ocupación el perímetro cerrado exterior del edificio, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar. Así mismo se contabilizan como superficie ocupada los patios de parcela cerrados.

No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta ni los patios abiertos a fachada.

CAPÍTULO 3.- HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 55.- Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad

Toda construcción, esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 56.- Condiciones de exterior en viviendas

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas.

Artículo 57 Condiciones mínimas de las viviendas

Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas, siendo la superficie mínima de vivienda de 45 m².

Artículo 58.- Iluminación

La iluminación será natural en todas las piezas vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/10 de la superficie útil en planta de la pieza.

Artículo 59 Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del Artículo 18 de estas normas.

Artículo 60.- Comunicaciones verticales

Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho sobre mínimo de 2,50 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,30 m².

Se permitirá igualmente escaleras con iluminación cenital con las siguientes condiciones:

- a) Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.
- b) El lado mínimo del ojo de la escalera será 1,10 metros.
- c) Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

Las escaleras en edificios destinados a usos distintos a los de viviendas tendrán la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y especialmente en el CTE DB-SU y CTE DB-SI.

Artículo 61.- Ventilación

Todas las piezas habitables adscritas a un local de uso residencial reunirán las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas. Se consideran piezas habitables a los efectos de estas Ordenanzas las estancias o salones, dormitorios y cocinas. La superficie de ventilación que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial podrá reducirse hasta una tercera parte de los mínimos establecidos en el artículo 18 de estas normas.

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, otros locales de instalaciones, cuartos de basuras, despensas y garaje, cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

Las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 62.- Salida de humos y gases

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario.

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto de colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema que garantice el perfecto funcionamiento.

Artículo 63.- Saneamiento

Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable.

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas de canales. Si se tratara de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%. En ambos casos las bajantes no podrán verter a la vía pública y deberán ir a la acometida de alcantarillado.

En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, el Ayuntamiento exigirá la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera precisa la instalación de servicios higiénicos.

Previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá aportar aval al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del

Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

Artículo 64.- Dotaciones de telecomunicaciones.

Para las infraestructuras comunes de telecomunicaciones la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación en su última modificación; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril; y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación en su última modificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera de ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de infraestructura en edificios ya construidos.

Los Proyectos técnicos, deben acompañar de manera separada el proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicación en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán memoria, planos, pliego y presupuesto, en los que se establecerán previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito

territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI) o más avanzado.

Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Artículo 65.- Locales destinados a comercio o industria

Las piezas habitables de locales destinados a comercio o industria tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 66.- Locales destinados a alojamiento de animales

No se autorizan explotaciones domésticas, entendiéndose como tales aquellas actividades ganaderas que se ubican en Suelo urbano.

CAPÍTULO 4.- ESTÉTICAS

Artículo 67.- Obras de nueva planta

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y

buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

Artículo 68.- Obras sobre edificios demolidos

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

Artículo 69.- Obras de reforma

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones de interés arquitectónico, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración, y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

Artículo 70 Materiales

Se procurara mantener la tipología actual utilizando los materiales tradicionales (tapial), no obstante se permitirán el uso de materiales actuales con características semejantes a las existentes. Como revestimiento exterior, se usara preferentemente los revocos pintados en tonos ocre.

Artículo 71.- Pinturas

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores arcillosos u ocres, estando permitido la realización de zócalos en la parte inferior de las fachadas, siempre que el contraste producido con el tono predominante en el edificio no produzca alteraciones estéticas evidentes en el conjunto.

Artículo 72.- Medianeras

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

Artículo 73.- Huecos

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales.

Artículo 74.- Cubiertas

Se recomienda con carácter preferente la teja cerámica árabe adaptadas al color y textura de la zona. De no hacerse uso de estos materiales se utilizarán otros de características similares.

Artículo 75.- Cerramientos y vallados

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en Suelo Urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior.

Artículo 76.- Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

Artículo 77.- Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los bienes de interés arquitectónico.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

Artículo 78.- Antenas

Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

Artículo 79.- Aparatos de aire acondicionado

La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta al título habilitante correspondiente, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

- a. Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.
- b. Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar en lo posible que la maquinaria quede a la vista.
- c. En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.
- d. La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.
- e. En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3,5 m.
- f. En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

Artículo 80.- Tendido de ropa

En los edificios de nueva construcción se procurará que los espacios previstos para el tendido de la ropa se ubiquen en zona no visibles desde la vía pública, como patios interiores o de manzana.

En el caso de preverse la zona de tendido de ropa en fachadas con frente a la vía o espacio público, deberá preverse, mediante solución constructiva que deberá quedar reflejada en el proyecto del edificio, elementos que impidan la vista de la ropa tendida desde el exterior.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- VÍAS PÚBLICAS

Artículo 81.- Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras

Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el correspondiente Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta.

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente.

Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en esta Delimitación de Suelo Urbano, así como con los existentes.

Se cumplirá todo lo dispuesto en la 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 el 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.

CAPÍTULO 2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 82 Urbanización de Zonas Verdes

En los proyectos de urbanización se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

CAPÍTULO 3 SERVICIOS URBANOS

Artículo 83. Red de abastecimiento de agua potable

83.1. Captación, Regulación, Potabilización y Distribución:

Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o subsuelo mediante apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 180 litros por habitante y día, para consumo doméstico además de la dotación necesaria para usos no residenciales, estableciéndose de forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

Se incluirá la documentación adecuada que justifique que se cuenta con los permisos suficientes de concesión de agua.

Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

83.2. Acometidas e Instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberá ser realizada por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria.

Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Boletín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

Artículo 84.- Saneamiento y Alcantarillado

En las zonas definidas como Suelo Urbano por esta Delimitación de Suelo Urbano, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se tendrá en cuenta el artículo 49 de la LEY 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Asimismo, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.) en su revisión más, define los criterios de actuación y obras específicas en materia de saneamiento y depuración de las aguas en el territorio aragonés.

Según el artículo 4 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, vigente en el momento de aprobarse inicialmente el proyecto de urbanización.

Artículo 85.- Redes de saneamiento

Se utilizará el sistema separativo en todas las zonas de nueva urbanización y en la que se realicen obras de reparación o mejora: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.

A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

Para el diseño se tendrá en cuenta las ordenanzas del PASD.

Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

Los colectores tendrán un diámetro mínimo de 300 mm y serán de PVC teja.

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.

En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

Artículo 86.- Acometidas de vertido

Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red. Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberán preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 m.
- b. Las secciones serán, como mínimo, de 20 cm. de diámetro interior.
- c. Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.
- d. Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.
- e. Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.
- f. En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.
- g. En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.
- h. - En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

Previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá depositar aval en el Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

Artículo 87.- Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.

Como norma general, está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento. Está estrictamente prohibido el vertido de purines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, en desarrollo del artículo 67 de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Artículo 88.- Vertidos permitidos

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado Reglamento de vertidos industriales a redes municipales de alcantarillado, deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Artículo 89.- Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

Se prohíbe con carácter general los vertidos directos al terreno y la inyección de agua residual al subsuelo.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales.

Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente.

En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc.).

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo, tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición la aguas de origen doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que, a continuación, dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

Artículo 90.- Red de distribución de energía eléctrica

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las compañías suministradoras.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora.

Las potencias mínimas por vivienda serán las establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor en cada momento, y que actualmente están fijadas en:

- Grado de electrificación elevada: 9.200 w
- Grado de electrificación básica: 5.750 w.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción Técnica del Ministerio de Industria correspondiente, ITC-BT-10.

Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Artículo 91.- Alumbrado Público

Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la D.G.A., entre las que está la Orden de 8 de abril de 1.987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público

En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

El nivel de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

Artículo 92.- Red Telefónica

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. El trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano.

Artículo 93.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas

La explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizan en régimen de libre competencia.

Los operadores inscritos en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Telecomunicaciones tienen derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas, en los términos establecidos en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y en el Título IV del Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril. Previamente al ejercicio de este derecho deberán obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE SUELO URBANO

Artículo.- 94 Suelo Urbano

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

- a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

Artículo 95.- Edificación en suelo urbano

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 y 235 del TRLUAR.

Artículo 96.- Usos previstos

- **VIVIENDAS**
- **GARAJES**
- **COMERCIOS**
- **SALAS DE REUNION**
- **ESPECTACULOS**
- **HOSTELERIA (Bares, Fondas, Hoteles, etc.)**
- **OFICINAS**
- **RELIGIOSOS**
- **CULTURALES**
- **DEPORTIVOS**
- **REPRESENTATIVOS**
- **TALLERES DOMESTICOSINDUSTRIAS ARTESANAS** que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 kw y de 50 dB. (A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la CTE.

Artículo 97.- Usos tolerados

- **INDUSTRIALES** que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la Legislación Vigente para las zonas residenciales.
- **ALMACENAMIENTO** siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 98.- Renovación del uso

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en esta Delimitación de Suelo Urbano.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 99.- Usos prohibidos

Además de los no incluidos en los anteriores apartados, los siguientes:

- a. Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las definidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.
- b. Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50.dB. (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.
- c. Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en Suelo Urbano siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

Artículo 100.- Usos existentes

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de esta Delimitación de Suelo Urbano que resultaron, según lo anterior, como **PROHIBIDOS**, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a **USO**.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por la presente Delimitación de Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 101.- Ámbito y características

Comprende la edificación consolidada y tradicional del núcleo actual de Alcaine, zona de ordenación Casco urbano (R1). La edificación se ajustará al tipo tradicional de la localidad manzana compacta con edificios alineados con los viales entre medianeras. No obstante, en caso de ser necesario retranquearse se deberá tramitar un estudio de detalle donde se defina el volumen edificable y justifique la necesidad del retranqueo.

Las Ordenanzas de aplicación son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Artículo 102.- Condiciones de usos

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, son los siguientes:

- **USO RESIDENCIAL:** Residencial colectivo y unifamiliar.
- **USO COMERCIAL:** Pequeño comercio en planta baja.
- **USO HOTELERO:** Sin limitaciones.
- **OFICINAS:** Sin limitaciones.
- **ESPECTACULOS:** Solo en planta baja.
- **RELIGIOSO:** Sin limitaciones.
- **CULTURAL:** Sin limitaciones.
- **DEPORTIVO:** Sin limitaciones.
- **REPRESENTATIVO:** Sin limitaciones.
- **SANITARIO:** Sin limitaciones.
- **INDUSTRIAL:** Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones

normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 kw y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el CTE Documento Básico DB-HR "Protección frente al ruido".

- **ALMACENAMIENTO:** Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- **GANADERO:** Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Artículo 103.- Condiciones de volumen

103.1.- MANTENIMIENTO

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, bancales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

103.2.- ALTURA REGULADORA MÁXIMA

La altura máxima edificable será de 11 metros (B+2), medidos según indican las Ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación, con excepción de los edificios existente que podrán mantener la altura que tengan con la entrada en vigor de esta DSU. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas generales. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

103.3.- OCUPACIÓN

En suelo vacantes, la planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 m.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado.

103.4.- PARCELA MINIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 m² de superficie y 5 m. de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de estas ordenanzas, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Ordenanzas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

103.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En el Casco Antiguo (R1), se establece una edificabilidad máxima de 3 m²/m². El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

103.6.- FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

Se establece un fondo máximo en plantas alzadas de 15 m., para suelos vacantes, respetando en todo caso la condición de separación mínima a lindero posterior de 3 m. Se podrá alcanzar un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 10 m. para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las Ordenanzas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las Ordenanzas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

103.7.- ALINEACIONES

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias. No obstante, en caso de ser necesario retranquearse se deberá tramitar un estudio de detalle donde se defina el volumen edificable y justifique la necesidad del retranqueo.

103.8.- CUBIERTAS

a) Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas. No obstante, las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea. La pendiente máxima de las cubiertas se establece en el 35%. Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.).

b) Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbrera. El plano de cumbrera no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 4 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto, disponiéndose paralela a la fachada de mayor dimensión.

c) No se permitirán en ningún caso faldones de cubierta con dos inclinaciones, ya que este aspecto no es tradicional en la zona. Siendo por tanto el faldón de cubierta continuo desde alero a cumbrera.

Artículo 104.- Condiciones estéticas

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Antiguo (R1), debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

- Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.
- Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.
- Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.
- Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

104.1.- ALEROS Y FONDOS DE VUELO

Se establece un alero mínimo de 30 cm y un alero máximo de 1 m.

104.2.- HUECOS

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.

104.3.- CARPINTERIA

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC siempre y cuando sean con acabado similar a madera y por tanto no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

104.4.- BARANDILLAS

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas, de formas simples, adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona. Se prohíbe, aun parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc).

104.5.- CUBIERTAS

Serán inclinadas, de formas sencillas y el material será principalmente de teja cerámica árabe adaptadas al color y textura de la zona. No se admitirá la pizarra como material de cubierta.

No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15 % de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m².

Las canales y bajantes para evacuación de aguas pluviales podrán ser vistas, no admitiéndose en esta solución la utilización de conductos de PVC.

104.6.- FACHADAS

Los materiales de fachada serán los tradicionales y habituales en la población (tapial), no obstante se permitirán el uso de materiales actuales con características semejantes a las existentes. Como revestimiento exterior, se usará preferentemente los revocos pintados en tonos ocres. Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillos o aplacados esmaltados o similares con acabado brillante o en tonos no tradicionales, como naranja o rojo.

Las fachadas serán continuas desde el suelo hasta el alero. El forjado no aparecerá en fachada. Ninguna fachada tendrá una longitud superior a 20 metros.

Los huecos en fachada aparecerán como ausencia de muro. Las jambas estarán en el plano del muro. Los huecos serán de mayor proporción vertical estando orientados preferentemente a mediodía.

En obras de reforma o rehabilitación se prohibirán rejuntados que desvirtúen el material original existente.

Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical, en el conjunto de la edificación tradicional.

Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.

Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.

104.7.- OBRAS DE REFORMA

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada. No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

Capítulo 3.- Ordenanzas de protección de edificios

Artículo 105.- Objeto y ámbito de aplicación

1.- Las presentes Ordenanzas regulan la protección y las intervenciones en los **edificios de interés arquitectónico** en Suelo Urbano.

- IGLESIA DE SANTA MARÍA LA MAYOR.
- CASA CONSISTORIAL (AYUNTAMIENTO)
- NEVERA.
- LAVADERO.
- ALBERGUE LAS FUENTES

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras en edificios será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran).

La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos a proteger del edificio.

2.- En cuanto a la intervención en los **Bienes considerados de Interés cultural** y su entorno de afección, deberá tenerse en cuenta la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, así como la Orden de 17 de abril de 2006, publicada en el BOA de 22 de mayo de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprobó la relación de castillos y su localización, considerados Bien de Interés Cultural, entre ellos, el CASTILLO DE ALCAINE.

Con el fin de proteger nuestro Patrimonio Cultural y garantizar que no se ponga en peligro la conservación de los bienes, la Orden de 17 de abril de 2006, dispone, en su apartado segundo, con carácter general, un área de protección de 50 metros en el caso de inmuebles situados en suelo urbano y de 200 metros para aquellos bienes que no se encuentran ubicados en este tipo de suelo.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, La realización de obras o actividades en los bienes de interés cultural o en el entorno de los mismos, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

Capítulo 4.- Protecciones sectoriales en Suelo urbano

Artículo 106.- Objeto y marco jurídico.

- A. LICs (Lugar de Importancia Comunitaria):
 - LIC ES2420113 "Parque Cultural del Río Martín".
- B. ZEPAs (Zonas de Especial Protección para las aves):
 - ZEPA ES0000303 "Desfiladeros del Río Martín"
- C. BICs (Bienes de Interés Cultural):

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: CASTILLO DE ALCÁINE

Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. Listado publicado en el Boletín Oficial de Aragón del día 22 de mayo de 2006

- D. SENDERO TURISTICO ARAGÓN Nombre: GR 262 Río Martín.

DECRETO 159/2012, de 19 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los aspectos relativos a la selección, acondicionamiento, protección, señalización y autorización de los senderos de Aragón.

TITULO VI. TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Artículo 107. Exigencia.

Los actos de transformación, construcción edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón), sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Artículo 108. Licencia urbanística.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo: a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación. b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable. c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección. e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos. f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. g)

Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

Artículo 109. Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo: a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. c) Renovación de instalaciones en las construcciones. d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas. e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común: a) La identificación y ubicación de su objeto. b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables. c) La relación de los documentos acreditativos del

cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos. d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 110. Comunicación previa en materia de urbanismo.

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común: a) La identificación y ubicación de su objeto. b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artículo 111. Efectos.

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

Artículo 112. Control.

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la

declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2. El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

Artículo 113. Resolución única.

1. Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2. El plazo para resolver las licencias urbanísticas se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 114. Régimen.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 115. Procedimiento.

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.
2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.
3. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.
4. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.
5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Artículo 116. Silencio administrativo.

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón), transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

TITULO VII. DEBER DE CONSERVACIÓN.

Artículo 117. Contenido.

1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

3. El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón)

Artículo 118. Procedimiento.

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

4. Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

TITULO VIII. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 119. Supuestos, medidas, efectos y obligaciones.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación. b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón)

3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. Se presumirá que el propietario ha sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble cuando se haya cumplido el deber de inspección periódica del edificio o construcción.

5. La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en el referido Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

6. El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá: a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros. b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación. En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

7. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 258.2 del referido Texto Refundido

8. El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la

caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

Artículo 120. Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4. Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artículo 121. Alteración de la ruina

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

2. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 254, 256 y 257 del Texto Refundido de la Ley

de Urbanismo de Aragón (Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón)

En la I. C. de Zaragoza, a 15 de noviembre de 2017.

Ingeniero de C.C. y P

Letrado Técnico Urbanista