

# DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE FANLO (HUESCA)



OCTUBRE 2017

**PROMOTOR:**  
AYUNTAMIENTO DE FANLO

# ÍNDICE

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>7</b>
Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación.....	7
Artículo 2 Entrada en vigor .....	7
Artículo 3 Vigencia .....	7
Artículo 4 Publicidad.....	7
Artículo 5 Obligatoriedad .....	7
Artículo 6 Legislación aplicable.....	7
<b>TÍTULO II. – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>	<b>10</b>
CAPÍTULO 1 COMPATIBILIDAD Y LIMITACIÓN DE LOS USOS EN FUNCIÓN DE SU SITUACIÓN .....	10
SECCION 1ª Compatibilidad entre usos. ....	10
Artículo 7 Usos característicos.....	10
Artículo 8 Usos compatibles.....	10
Artículo 9 Usos permitidos .....	10
Artículo 10 Usos prohibidos .....	10
Artículo 11 Usos existentes con anterioridad a la vigencia de la DSU .....	11
Artículo 12 Usos tolerados .....	11
Artículo 13 Usos fuera de ordenación .....	12
Artículo 14 Compatibilidad entre usos .....	12
SECCION 2ª Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos. ....	12
Artículo 15 Limitaciones generales .....	12
CAPÍTULO 2 USO RESIDENCIAL .....	12
Artículo 16 Definición y clases.....	12
Artículo 17 Condiciones generales del uso Residencial.....	13
CAPÍTULO 3 USO INDUSTRIAL .....	14
Artículo 18 Definición y clases.....	14
Artículo 19 Condiciones generales del uso industrial.....	15
CAPÍTULO 4 USO TERCIARIO .....	16
Artículo 20 Definición y clases.....	16

Artículo 21 Condiciones generales del uso de Oficinas .....	17
Artículo 22 Condiciones generales del uso Comercial .....	18
Artículo 23 Condiciones generales del uso de Hostelería .....	19
Artículo 24 Condiciones generales del uso Hospedaje.....	19
Artículo 25 Condiciones generales del uso Recreativo.....	20
<b>CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL.....</b>	<b>20</b>
Artículo 26 Definición y clases.....	20
Artículo 27 Modificación de dotaciones .....	22
Artículo 28 Condiciones de la actividades terciarias y equipamientos .....	22

**TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....24**

<b>CAPÍTULO 1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS .....</b>	<b>24</b>
Artículo 29 Alineación.....	24
Artículo 30 Alineación oficial .....	24
Artículo 31 Ancho de vial .....	24
Artículo 32 Retranqueo.....	24
Artículo 33 Determinación de alineaciones.....	24
Artículo 34 Parcelas .....	24
Artículo 35 Índice de ocupación .....	25
Artículo 36 Edificabilidad .....	25
Artículo 37 Índice de edificabilidad.....	25
Artículo 38 Solares .....	25
Artículo 39 Fondo edificable.....	26
Artículo 40 Patio interior .....	26
<b>CAPÍTULO 2 DIMENSIÓN Y FORMA.....</b>	<b>26</b>
Artículo 41 Altura máxima edificable .....	26
Artículo 42 Altura máxima visible .....	26
Artículo 43 Planta .....	26
Artículo 44 Número máximo de plantas .....	26
Artículo 45 Altura libre de planta.....	26
Artículo 46 Regulación de alturas en edificios existentes.....	27
Artículo 47 Sótano .....	27
Artículo 48 Planta baja .....	27

Artículo 49 Áticos, Bajocubiertas y Solanas .....	28
Artículo 50 Forma de medir la altura .....	29
Artículo 51 Construcciones por encima de la altura máxima.....	31
Artículo 52 Aparatos elevadores.....	31
Artículo 53 Salientes y vuelos .....	31
Artículo 54 Cómputo de edificabilidad.....	32
Artículo 55 Cómputo de ocupación.....	32
<b>CAPÍTULO 3 HIGIENE Y CALIDAD.....</b>	<b>32</b>
Artículo 56 Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad .....	32
Artículo 57 Condiciones de exterior en viviendas.....	32
Artículo 58 Condiciones mínimas de las viviendas.....	32
Artículo 59 Iluminación.....	33
Artículo 60 Dimensiones mínimas.....	33
Artículo 61 Comunicaciones verticales .....	33
Artículo 62 Ventilación.....	33
Artículo 63 Salida de humos y gases .....	34
Artículo 64 Saneamiento .....	34
Artículo 65 Dotaciones de comunicación.....	35
Artículo 66 Locales destinados a comercio o industria .....	36
Artículo 67 Locales destinados a alojamiento de animales .....	36
<b>CAPÍTULO 4 ESTÉTICAS.....</b>	<b>36</b>
Artículo 68 Obras de nueva planta .....	36
Artículo 69 Obras sobre edificios demolidos .....	37
Artículo 70 Obras de reforma.....	37
Artículo 71 Materiales.....	37
Artículo 72 Fachadas.....	37
Artículo 73 Pinturas.....	38
Artículo 74 Fachadas interiores y medianeras .....	38
Artículo 75 Tribunas y galerías cerradas .....	38
Artículo 76 Huecos.....	38
Artículo 77 Cubiertas.....	38
Artículo 78 Cerramientos y vallados .....	39
Artículo 79 Conservación y limpieza .....	39

Artículo 80 Anuncios y rótulos.....	40
Artículo 81 Antenas.....	40
Artículo 82 Aparatos de aire acondicionado .....	40
Artículo 83 Tendido de ropa .....	41
Artículo 84 Elementos adosados .....	41
Artículo 85 Tendidos .....	42
<b>TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>43</b>
CAPÍTULO 1 VÍAS PÚBLICAS .....	43
Artículo 86 Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras .....	43
CAPÍTULO 2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....	44
Artículo 87 Urbanización de Zonas Verdes .....	44
Artículo 88 Conservación de Zonas Verdes existentes.....	44
Artículo 89 Mobiliario urbano .....	44
CAPÍTULO 3 SERVICIOS URBANOS.....	45
Artículo 90 Red de abastecimiento de agua potable .....	45
Artículo 91 Saneamiento y Alcantarillado .....	46
Artículo 92 Redes de saneamiento .....	46
Artículo 93 Acometidas de vertido.....	47
Artículo 94 Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento. ....	48
Artículo 95 Vertidos permitidos .....	48
Artículo 96 Red de distribución de energía eléctrica.....	49
Artículo 97 Alumbrado Público .....	49
Artículo 98 Red y de Telecomunicaciones .....	50
Artículo 99 Redes públicas de comunicaciones electrónicas.....	50
<b>TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....</b>	<b>51</b>
CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE SUELO URBANO .....	51
Artículo 100 Suelo Urbano .....	51
Artículo 101 Edificación en suelo urbano .....	51
Artículo 102 Usos característicos en suelo urbano .....	51
Artículo 103 Usos tolerados .....	52
Artículo 104 Renovación del uso .....	52
Artículo 105 Usos prohibidos .....	52

Artículo 106 Usos existentes .....	52
<b>CAPÍTULO 2 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>53</b>
<b>SECCIÓN 1ª CASCO ANTIGUO (R1) .....</b>	<b>53</b>
Artículo 107 Ámbito y características .....	53
Artículo 108 Condiciones de usos .....	53
Artículo 109 Condiciones de volumen .....	54
Artículo 110 Condiciones estéticas particulares .....	56
<b>SECCIÓN 2ª EDIFICACIÓN ABIERTA (R3) .....</b>	<b>57</b>
Artículo 111 Ámbito y características .....	57
Artículo 112 Condiciones de uso .....	58
Artículo 113 Condiciones de volumen .....	58
Artículo 114 Condiciones estéticas .....	59
Artículo 115 Jardinería .....	60
<b>SECCIÓN 3ª equipamientos .....</b>	<b>60</b>
Artículo 116 Ámbito y características .....	60
Artículo 117 Condiciones de uso .....	60
Artículo 118 Condiciones de edificación .....	60
Artículo 119 Condiciones estéticas .....	61
<b>SECCIÓN 4ª espacios libres y zonas verdes .....</b>	<b>61</b>
Artículo 120 Ámbito y características .....	61
Artículo 121 Condiciones de uso .....	61
Artículo 122 Condiciones de edificación .....	61
Artículo 123 Condiciones estéticas .....	61
<b>SECCIÓN 5ª comunicaciones .....</b>	<b>61</b>
Artículo 124 Ámbito y características .....	61
Artículo 125 Condiciones de uso .....	62
Artículo 126 Condiciones de edificación .....	62
Artículo 127 Condiciones estéticas .....	62
<b>TÍTULO VI. CONDICIONES DE LA ZONA DE BORDE.....</b>	<b>63</b>
Artículo 128 Definición de la zona de borde .....	63
Artículo 129 Condiciones de edificación en la zona de borde.....	63

Artículo 130 Autorización de edificaciones o construcciones en la zona de borde.....63

**TÍTULO VII. TRAMITACIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA.....64**

Artículo 131 Deber de conservación .....64

Artículo 132 Actos sujetos a autorización de naturaleza urbanística .....64

Artículo 133 Necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística .....66

Artículo 134 Procedimiento de solicitud de licencia urbanística y documentación.....66

Artículo 135 Competencia y resolución .....67

Artículo 136 Causas de denegación .....67

Artículo 137 Caducidad de la licencia.....68

Artículo 138 Suspensión de la licencia .....68

Artículo 139 Permisos de urgencia .....69

Artículo 140 Comunicación al Ayuntamiento .....69

Artículo 141 Edificios fuera de ordenación .....69

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación**

El objeto de las presentes Ordenanzas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en el Suelo Urbano.

### **Artículo 2 Entrada en vigor**

Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia (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).

### **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 del Suelo 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. El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses.

### **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.

El ejercicio de la disciplina urbanística corresponde al Municipio, a la Comarca o a la Comunidad Autónoma dentro de su ámbito de competencias y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

### **Artículo 6 Legislación aplicable**

Además de los artículos contenidos en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación la legislación sectorial que afecta a los usos del suelo y actividad edificatoria, y



la legislación urbanística de rango superior vigentes. En particular, y entre otras, las siguientes disposiciones normativas:

- Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón
- Decreto 52/02 de 19 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en los artículos no derogados por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.228/1978 de 25 de Agosto) en los artículos indicados en el TRLUAr en su Disposición Final Primera.
- Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.187/1978 de 23 de Julio) en los artículos indicados por el TRLUAr en su Disposición Final Primera.
- Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Huesca.
- Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón.
- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales
- Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local
- Ley 7/1999, de 9 de abril de Administración Local de Aragón.
- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de Noviembre.

- La Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.
- 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.
- Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban normas de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón.
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para realizar actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.
- Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

## **TÍTULO II. – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **Capítulo 1 Compatibilidad y limitación de los usos en función de su situación**

#### **SECCIÓN 1ª COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.**

##### **Artículo 7 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 8 Usos compatibles**

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las ordenanzas de esta Delimitación de Suelo Urbano 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 9 Usos permitidos**

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las ordenanzas de esta Delimitación de Suelo Urbano, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos, siempre que se encuentren entre los característicos o compatibles de cada zona:

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

##### **Artículo 10 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 estas ordenanzas.

## **Artículo 11 Usos existentes con anterioridad a la vigencia de la DSU**

Los usos existentes que sean disconformes con las ordenanzas de esta DSU se clasificarán 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 conformidad con la legislación urbanística. 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 12 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 esta 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:
  - No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de "fuera de ordenación".
  - 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 modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
    - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
    - 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.
    - La autorización de obras de modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
    - 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 la propiedad o el uso ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

### **Artículo 13 Usos fuera de ordenación**

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las ordenanzas de esta Delimitación de Suelo Urbano que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación. Será de aplicación para estos usos lo establecido en el Artículo 82 del TRLUAr.

### **Artículo 14 Compatibilidad entre usos**

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.

## **SECCIÓN 2ª LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUÁN LOS USOS.**

### **Artículo 15 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 calificación, 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.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada calificación.

## **Capítulo 2 Uso Residencial**

### **Artículo 16 Definición y clases**

Se denomina uso residencial a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

1.1. 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, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública o espacio libre privado que cumpla las características establecidas para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

- 1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada. Aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.
- 1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada. La que se adosa a otra formando bloques de dos.
- 1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada. Es aquella que se adosa a otra u otras formando conjuntos de más de dos viviendas.

1.2. Vivienda Colectiva: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

1.3. 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.

1.4. Vivienda turística: Aquella destinada a viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, que no son viviendas habituales, y que se regulan según su normativa específica.

### **Artículo 17 Condiciones generales del uso Residencial**

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual sus piezas habitables tendrán huecos que abran a vía pública, espacio abierto o a patios con una superficie que permita inscribir un círculo de diámetro al menos igual a 2/3 de la altura del paramento más alto que le dé frente, con un diámetro mínimo de 6 m. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de anchura libre interior en fachada sobre el espacio que cumpla las condiciones exigidas para la consideración de vivienda exterior. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

2. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio doble y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro. Las superficies y dimensiones mínimas serán las siguientes:

<b>Estancia</b>	<b>Superficie mínima</b>	<b>Lado mínimo</b>
Salón	14,00 m <sup>2</sup>	3 m

Cocina	6,00 m <sup>2</sup>	1,70 m
Dormitorio doble	10,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
Dormitorio individual	6,00 m <sup>2</sup>	2,00 m
Aseo	2,50 m <sup>2</sup>	1,20 m
Salón - cocina	18,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

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

Los vestíbulos o zonas de entrada a las viviendas deberán tener una anchura mínima de 1,20 m

3. Se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza, que tendrá una superficie útil mínima de 18 m<sup>2</sup> y en la que se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro, en viviendas de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup>.

4. En ningún caso la superficie útil cerrada de la vivienda será inferior a 35 m<sup>2</sup>.

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 ellas, a excepción del aseo, que deberá disponer de un espacio previo que independice su acceso desde otras estancias.

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

7. En el uso residencial en plantas bajocubierta la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se computarán únicamente las superficies que cuenten con 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, así como la ubicación en estas plantas de cualquier pieza habitable. Se permiten viviendas en planta baja siempre que su forjado esté aislado del terreno natural o ubicada sobre una planta sótano o semisótano. El suelo de estas viviendas deberá ubicarse al menos a 50 cm. sobre la rasante de la calle medida según lo establecida en estas ordenanzas.

9. Las viviendas de protección oficial cumplirán la normativa específica de aplicación en cuanto a dimensiones, volumen y resto de condiciones establecida por la normativa vigente.

## Capítulo 3 Uso Industrial

### Artículo 18 Definición y clases

Se denomina uso industrial al que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

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

1 Almacenaje: Espacios dedicados al depósito, guarda, conservación, distribución, o venta al por mayor de materias primas o productos manufacturados. Se dividen en dos categorías

1.1. Almacenes agrícolas. De materias primas o maquinaria agrícola.

1.2. Almacenes industriales. De productos manufacturados, sin servicio directo de venta al público.

2. Logístico: Uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, y asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

3. Productivo: Uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichos. Incluye tanto la obtención y transformación de productos por procedimientos seriados como la de productos por procedimientos artesanales, no seriados o en pequeñas series, así como a la reparación y tratamiento de productos de consumo.

Se dividen en:

3.1. Talleres: Se incluyen los dedicados a la transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, los destinados a todo tipo de reparación y tratamiento de productos de consumo, siempre que se limiten al montaje y reparación de piezas de la maquinaria.

3.2. Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos o forestales, incluyendo serrerías, bodegas, conserveras, tratamiento de productos animales y agrícolas, producción y secado de embutidos y salazones, etc. Se divide en:

3.2.1. Industrias con potencia instalada inferior a 0,05 Kw./m<sup>2</sup> construidos.

3.2.2. Industrias con potencia instalada superior a 0,05 Kw./m<sup>2</sup> construidos.

3.3. Industrias de transformación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales.

3.4. Industria peligrosa: es la que, independientemente de su superficie, origen de los productos de transformación o potencia instalada, la normativa sectorial exija que deberán instalarse a una distancia mínima de los núcleos habitados de 2.000 m. Se permite su implantación siempre que se adopten las medidas de máxima seguridad que se requieran en cada caso concreto. Para su implantación será necesario el Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, previo a la preceptiva autorización del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

### **Artículo 19 Condiciones generales del uso industrial**

1. Las máquinas e instalaciones mecánicas, así como los establecimientos industriales en general, estarán sujetos a las condiciones señaladas en la legislación de industrias y actividades, y en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar el correcto funcionamiento de las mismas.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, sólo se autorizarán actividades industriales comprendidas en los grupos 1.2 y 3.1, situadas en plantas bajas e inferiores,



siempre que su potencia instalada sea inferior a 10 CV, hayan obtenido licencia de actividad y cumplan las condiciones sobre ruidos. Los motores existentes se instalarán a una distancia no menor de 1 m. de toda pared de fachada o medianera.

3. Las actividades no comprendidas en el apartado anterior, se ubicarán en edificios exclusivos y aislados, con arreglo a las demás condiciones previstas en la legislación vigente. Si se sitúan en áreas cuyo uso característico sea el industrial, podrán ser edificios de cualquier tipología permitida en las mismas.

4. En todo caso, la protección del medio ambiente se efectuará mediante la sujeción de las actividades que lo requieran a la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, a la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera, y demás disposiciones que regulen con carácter general y sectorial, la protección del medio ambiente.

5. Se recuerda la obligación de cumplimiento del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

## Capítulo 4 Uso Terciario

### Artículo 20 Definición y clases

Se denomina uso terciario a las actividades que tienen por finalidad las destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios al público.

A los efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes categorías:

**1. Oficinas:** actividades terciarias cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se diferencian dos clases:

1.1. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular, y serán compatibles con el uso de vivienda en todos los casos.

1.2. 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. Serán compatibles con el uso de viviendas siempre que no se sitúen en plantas alzadas, en edificios de viviendas, con acceso común a éstas.

**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 se distinguen las siguientes clases:

2.1. 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 planta baja e inferiores en edificios de cualquier uso.

2.2. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos "cash & carry".

2.3. Comercio al por menor en planta baja. Podrán situarse en planta baja e inferiores en edificios de cualquier uso, y en entreplanta y planta primera en edificios de viviendas si cuenta con acceso independiente del de las viviendas.

**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:

3.1. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en edificio.

3.2. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. en edificios de otros usos. Podrán situarse en planta baja e inferiores en edificios de cualquier uso.

3.3 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 constituyendo el uso principal del mismo. Se distinguen las siguientes clases:

4.1. Hoteles y apartahoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.

4.2. Albergues

4.3. Campamentos de turismo o camping.

4.4. Alojamientos de turismo rural.

**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:

5.1. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros... en edificios de uso exclusivo.

5.2. Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros... en edificios de uso residencial, en plantas bajas e inferiores.

## **Artículo 21 Condiciones generales del uso de Oficinas**

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que éstos lo sean sólo parcialmente (luces a patio interior). La superficie útil no será inferior a 6 m<sup>2</sup> por persona trabajando, con 20 m<sup>2</sup> 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, y no podrá destinarse a este uso más del 20 % de la vivienda.

3. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de

ochocientos (800) milímetros, siendo de aplicación el resto de las condiciones exigibles por la normativa de prevención de incendios u otras que les sean de aplicación.

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

5. 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 un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso el recinto del inodoro podrá comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio, que podrá utilizarse para la ubicación de un lavabo.

3. Precisarán licencia de ocupación en el caso de que no estén incluidos en los supuestos en que es necesaria la de actividades ni la de apertura.

### **Artículo 22 Condiciones generales del uso Comercial**

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>.

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. Las puertas de acceso al local abrirán siempre hacia el exterior, no pudiendo invadirse la calle con el barrido de las puertas, debiendo establecerse los debidos retranqueos para cumplir con la condición anterior.

4. 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 m<sup>2</sup>, 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 podrá el recinto del inodoro comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento, que podrá utilizarse para la ubicación del lavabo.

En el caso de que los locales comerciales de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> sean anexos a la vivienda del titular de la actividad que se desarrolla en ellos, podrá autorizarse como aseo del local uno incluido en la vivienda, siempre que ése sea fácilmente accesible desde el local.

5. A partir de 400 m<sup>2</sup>, por cada 400 m<sup>2</sup> 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.

6. En las galerías comerciales, mercados, etc. se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a la que sirven.

7. 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.

8. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/10 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

9. 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 m<sup>3</sup>/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

10. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/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.

11. Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup>/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea instalada en las condiciones apuntadas en el artículo 177 de estas Ordenanzas. 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.

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

### **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 normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada

cient (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 de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. En el caso de los usos de tipo 5.2. los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

## **Capítulo 5 Uso Dotacional**

### **Artículo 26 Definición y clases**

Se denomina uso dotacional al que sirve para dotar a los ciudadanos de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, resistencia y bienestar social.

A los efectos de su pormenorización 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:

**4.1 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.

**4.2 Cultural:** Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

**4.3 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.

**4.4 Sanitario:** Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que presten en despachos profesionales.

**4.5 Bienestar social:** Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

**4.6 Deportivo:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

**4.7 Religioso:** Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

**4.8 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.

**4.9 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.

**4.10 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.

**4.11 Cementerios:** Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

**4.12 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 esta Delimitación de Suelo Urbano.

Las actividades descritas en este Capítulo 5 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 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. Se limita a 90 metros cuadrados la superficie útil permitida de vivienda para estos casos.

### **Artículo 27 Modificación de dotaciones**

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico previo al procedimiento al que hace referencia el párrafo 3 de este artículo, y en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

3. La modificación de dotaciones se hará conforme al procedimiento establecido en el artículo 76 del TRLUAr para la modificación de la Delimitación de Suelo Urbano.

### **Artículo 28 Condiciones de la 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 siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) Se fija un retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 50% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.
- e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada.

3. Para que pueda acogerse la edificación a esta regulación genérica se requerirá la redacción de un estudio de detalle para la manzana completa en que se ubique la parcela.

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**

Es la 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**

Es la distancia más corta entre las dos alineaciones que delimitan el ancho de un vial.

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

El ancho de vial se considerará como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

#### **Artículo 32 Retranqueo**

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial o los linderos de la parcela y las fachadas de la edificación, medida según la normal a ambas.

#### **Artículo 33 Determinación de alineaciones**

Las alineaciones están determinadas por la documentación gráfica de esta Delimitación, y 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 34 Parcelas**

La unidad mínima de actuación es la parcela, que es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o solo uso urbanístico independiente.

La parcela bruta es la porción de suelo resultante de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Parcela neta es la porción de suelo, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada, resultante de deducir de la Parcela Bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos..

La parcela mínima es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan admitir sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

En los solares que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de esta Delimitación y que cuenten con una superficie de parcela neta inferior a la exigida en éste documento, siempre que estén previamente edificados, sean colindantes con otras parcelas ya edificados 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 35 Índice de ocupación**

Porcentaje ocupado por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluido sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

### **Artículo 36 Edificabilidad**

Se entiende por edificabilidad aquel parámetro que indica la superficie construible máxima en una parcela, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, que resulta de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

### **Artículo 37 Índice de edificabilidad**

Límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo ( $m^2_t$ ) por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2_s$ ). Se expresa en  $m^2/m^2$ .

Este índice será de edificabilidad bruta cuando se aplique por metro cuadrado de suelo en una parcela bruta, y será de edificabilidad neta cuando se aplique por metro cuadrado de parcela neta.

### **Artículo 38 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 los artículos 235 y 236 del TRLUAr, tal y como establece el artículo 29.1 del TRLUAr.

A los efectos de estas Ordenanzas, tendrán la consideración de solares, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 14 del TRLUAr.

### **Artículo 39 Fondo edificable**

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

El Fondo Edificable establecido en las ordenanzas de la edificación de cada área tipológica deberá ser respetado por las construcciones a realizar.

### **Artículo 40 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 bajo que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro y 9 m<sup>2</sup> de superficie o, si fuera superior, el tamaño mínimo establecido por el Código Técnico de la Edificación o legislación equivalente que permita la apertura de aberturas de ventilación.

## **Capítulo 2 Dimensión y forma**

### **Artículo 41 Altura máxima edificable**

Altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la forma establecida en el artículo 50.

### **Artículo 42 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 cumbre del edificio.

### **Artículo 43 Planta**

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

### **Artículo 44 Número máximo de plantas**

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora, incluyendo en éstas la planta baja.

### **Artículo 45 Altura libre de planta**

Distancia en vertical desde la cara superior del pavimento terminado de cada planta y el nivel inferior terminado del techo de dicha planta.

La altura libre mínima en planta sótano será de 2,20 m. para garajes y trasteros, y de 2,50 m. para otros usos. La altura máxima será de 3 m.

La altura libre mínima en planta baja será de 2,50 m. para uso de vivienda y de 3,00 m. para otros usos permitidos. La altura libre máxima de esta planta será en todos los casos de 4,50 m.

La altura libre mínima en plantas alzadas será de 2,50 m. Dicha altura podrá verse reducida hasta un máximo de 2,20 m. en las estancias no vivideras (baño, pasillos, vestíbulo, cocina, garajes, trasteros...), y en las ubicadas en bajocubierta, debiendo cumplirse en éstas las condiciones indicadas en estas ordenanzas para el uso de vivienda. Se admite también reducciones de altura en las piezas vivideras, hasta un máximo de 2,20 m., para la ejecución de pasos de instalaciones, siempre que las zonas resultantes con altura libre inferior a 2,50 m. no supongan más de un 20% de la superficie útil de la pieza.

La altura máxima de plantas alzadas será de 3,00 m.

No se permite la realización de entreplantas.

### Artículo 46 Regulación de alturas en edificios existentes

Las alturas establecidas para la edificación no serán de aplicación para las Rehabilitaciones de los edificios existentes, siempre que en éstas no se modifiquen los forjados del edificio ni su volumen, y la altura libre de las estancias vivideras sea igual o superior a los 2,20 m.

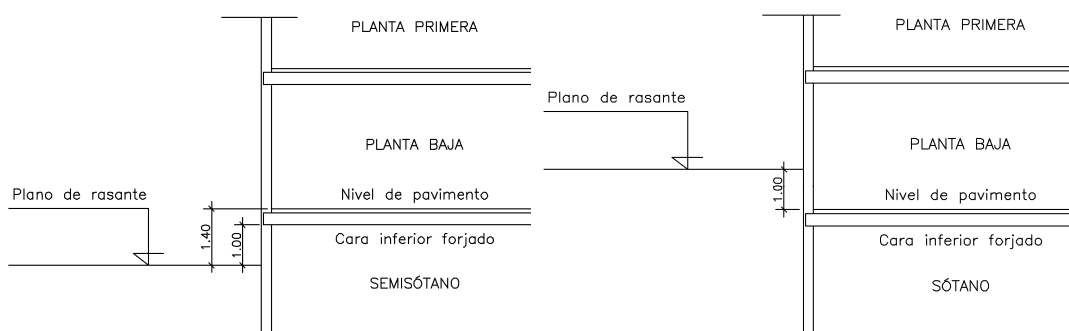
Esta excepción no será de aplicación en caso de sustitución de edificaciones existentes, o de obras de rehabilitación en las que se modifiquen los forjados y/o las alturas del edificio.

### Artículo 47 Sótano

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

### Artículo 48 Planta baja

Es la primera planta por encima del sótano 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 49 Áticos, Bajocubiertas y Solanas**

### **49.1. ÁTICOS**

Se definen como áticos aquellas plantas que se sitúan por encima del forjado superior de la última planta permitida.

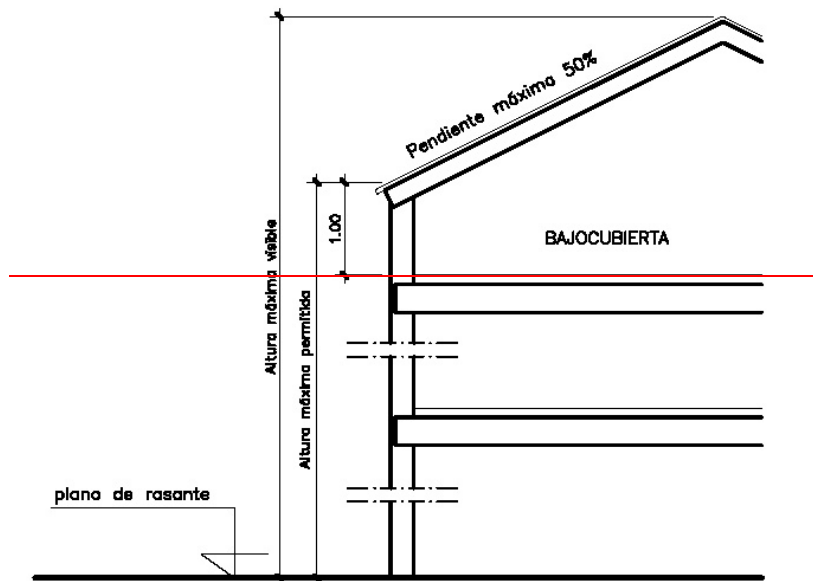
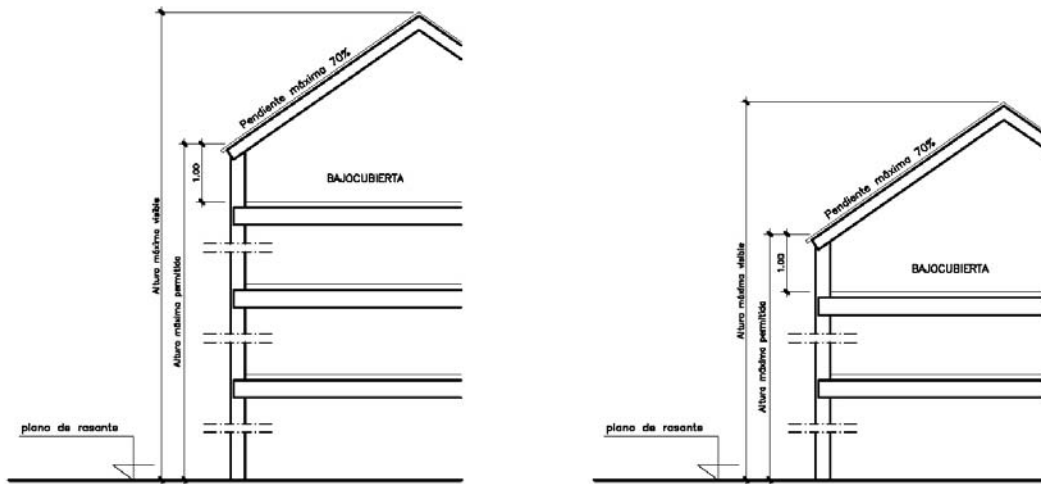
No están permitidos en ninguna de las zonas definidas en esta Delimitación.

### **49.2. BAJOCUBIERTAS**

Son aquellos espacios, eventualmente habitables, situados en la envolvente de la cubierta, real o ficticia, siempre que no se supere la altura máxima visible.

Se permitirá la construcción de bajocubiertas en las zonas que así se especifique siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que la altura de fachada máxima de esta planta sea igual o inferior a 1,00 m. hasta el encuentro del plano de fachada con el plano superior de la cubierta.
- Que el conjunto del edificio cumpla la altura edificable y sin que en ningún punto supere el plano imaginario del 50% de pendiente a partir de las líneas de fachada ni la altura máxima visible establecida.
- En caso de que se destinen a espacios habitables, su superficie útil, considerando todas aquellas zonas que dispongan de altura libre igual o superior a 1,50 m. deberán vincularse a la vivienda situada en la planta inferior.



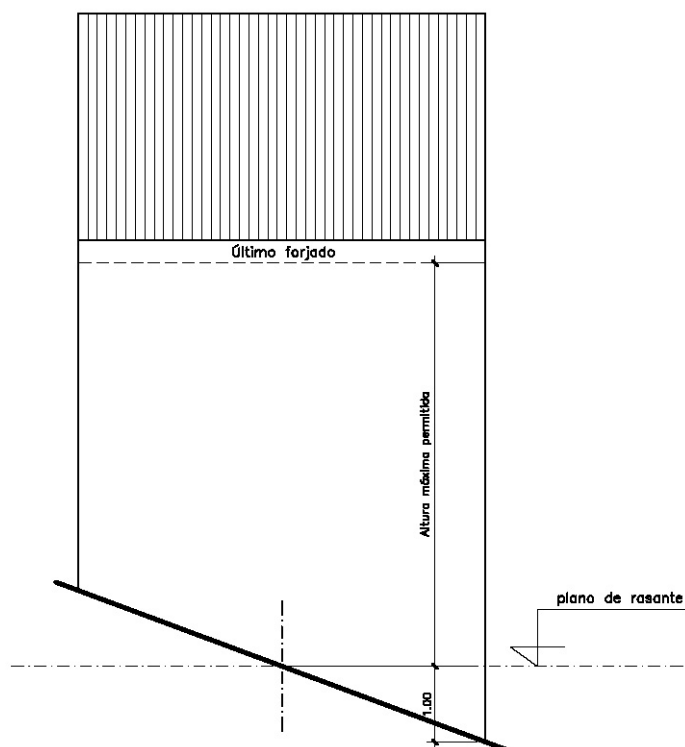
### 49.3. SOLANAS

Es la última planta del edificio, dedicada a almacenaje, y que carece de cerramiento total al menos en uno de sus paramentos verticales, y con materiales, composición, etc. característicos de la zona.

### Artículo 50 Forma de medir la altura

La distancia vertical en metros se medirá desde el plano de rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara superior del último forjado, o en el caso de zonas en las que se permita la planta bajocubierta, hasta el encuentro del plano de fachada con el plano superior de 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 reguladora máxima no más de 1,00 metro y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.



La medición de la altura se realizará escalonadamente en las fachadas con longitud superior a 20 m., midiéndose en el centro de cada tramo de fachada de longitud igual o inferior a 20 m. en que pueda dividirse aquella.

Cuando el desnivel entre las rasantes entre los extremos de un edificio sea igual o superior a 2,50 m., deberá escalonarse la edificación, para evitar dejar a la vista medianeras de altura igual o superior a una planta.

En los casos que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora 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 reguladora se aplicará la fórmula anterior, considerando el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

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.

### **Artículo 51 Construcciones por encima de la altura máxima**

Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirá la cubierta terminal del edificio de pendiente igual o inferior al 70%. El espacio resultante bajo dicha cubierta podrá ser utilizado como espacio, habitable o no, en las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de estas ordenanzas, en los casos en los que se autorice expresamente en las ordenanzas zonales específicas y en todo caso para cajas de escaleras y cuartos de instalaciones.

### **Artículo 52 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. Será necesario prever un ascensor para cada veinte viviendas o fracción de éstas.

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 53 Salientes y vuelos**

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros
- Balcones
- Cuerpos volados cerrados
- Cornisas y molduras

Los vuelos deberán estar a una altura superior a los tres metros (3,00 m.) medidos desde el nivel de la rasante de la calle en la parte más alta de cada fachada, y su separación a las medianerías será como mínimo de una distancia igual a la del vuelo.

La superficie de los cuerpos volados cerrados no podrá ser superior al 50 % de la superficie total de la fachada. Se prohíben los vuelos de obra maciza, debiendo ejecutarse las tribunas o galerías acristaladas de acuerdo a lo definido en las normas estéticas de estas ordenanzas.

El vuelo abierto y cerrado máximo será no superior a 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 60 cm., no permitiéndose vuelos en las calles de anchura inferior a 3 m.

El vuelo de los aleros podrá superar en 30 cm. del vuelo abierto máximo permitido, estableciéndose un máximo de 0,60 m. para aquellas zonas en las que no se permitan los vuelos.

Los vuelos de las construcciones existentes no se considerarán fuera de ordenación aunque incumplan alguna de las condiciones ya indicadas en este mismo artículo.



### **Artículo 54 Cómputo de edificabilidad**

A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies construidas transitables cubiertas que estén incluidas dentro del perímetro exterior de las plantas bajas y superiores, excluidos los patios 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. Los vuelos cerrados computarán al 100%.

El semisótano, caso de existir, no computará a no ser que la cara inferior de su techo supere en 1,00 metro cualquier punto de la rasante a fachada, en cuyo caso computará, a efectos de edificabilidad, la parte de su superficie que tenga la cara inferior de su techo 1,00 m. por encima de la rasante.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán las solanas y los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio. El resto de espacios comprendidos bajo faldones de cubierta, sean o no destinados a espacios habitables, computarán a efectos de edificabilidad.

### **Artículo 55 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. También computarán a efectos de ocupación los patios de luces interiores a los edificios.

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

## **Capítulo 3 Higiene y Calidad**

### **Artículo 56 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 las presentes ordenanzas.

### **Artículo 57 Condiciones de exterior en viviendas**

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 17 de estas ordenanzas.

### **Artículo 58 Condiciones mínimas de las viviendas**

Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 17 de estas ordenanzas, siendo la superficie mínima de vivienda la establecida en el apartado 4 del mismo artículo.

### **Artículo 59 Iluminación**

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

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán de duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2,50 metros del patio, calle o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

### **Artículo 60 Dimensiones mínimas**

Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del Artículo 17 de estas ordenanzas.

### **Artículo 61 Comunicaciones verticales**

Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 2,00 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso en edificios de vivienda colectiva o con uso mixto con 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, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m<sup>2</sup>.

Cumplirán en todo caso la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de utilización, accesibilidad y prevención de incendios, y especialmente en el CTE DB-SUA y CTE DB-SI.

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 0,90 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-SUA y CTE DB-SI.

### **Artículo 62 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 17 de estas ordenanzas. 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 podrán reducirse hasta una tercera parte de los mínimos establecidos en el artículo 59 de

estas ordenanzas o hasta la superficie mínima que establezca una normativa de rango superior.

Los baños y aseos, locales de instalaciones, cuartos de basuras, despensas, trasteros y garajes, podrán ventilarse mediante conductos de ventilación que cumplan lo establecido en el CTE DB HS 3 y normativa que la complemente o sustituya. La salida de humos de las cocinas será independiente de la ventilación de éstas, cumpliendo lo establecido a este respecto por la misma normativa.

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 63 Salida de humos y gases**

No se permitirá la salida de conductos de humos y gases a la fachada de los edificios, debiendo todos estos elementos discurrir por espacios internos del edificio hasta la cubierta terminal del mismo.

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 en todo caso habrá de alejarse especialmente de cualquier 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 cumpla la normativa de aplicación, especialmente lo establecido en el CTE DB HS 3.

### **Artículo 64 Saneamiento**

1. Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable. El ramal anterior a la conexión con la red municipal tendrá una pendiente mínima del 3%, y una sección máxima de 160 mm. Se permitirá una única conexión a la red municipal, pudiendo autorizarse una segunda conexión por razones justificadas siempre que se realice a calle distinta que la primera.

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 no serán nunca inferiores al 2%. En ambos casos las bajantes no podrán verter a la vía pública y deberán ir a la acometida de alcantarillado, exceptuando las calles en las que no exista red de pluviales, en cuyo caso dichas bajantes podrán verter directamente a la vía pública, previa autorización municipal en el trámite de licencia.

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 preciso en el futuro 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.

2. En todo el suelo urbano se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o cualquier otro método de recogida de vertidos que no sea el previsto en estas ordenanzas.

3. Las industrias cuyos vertidos no cumplan con los límites establecidos en el Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales a las Redes Municipales de Alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, BOA 10 de marzo), deberán depurar dichos vertidos en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplir dichos límites.

4. Cada parcela de uso industrial o cada industria individual deberá contar con una arqueta de control de vertidos para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

### **Artículo 65 Dotaciones de comunicación**

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 la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación 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 66 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 67 Locales destinados a alojamiento de animales**

Se autorizan en suelo urbano las explotaciones domésticas con las condiciones establecidas en el artículo 6 letra f) de las Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas cuya revisión fue aprobada mediante Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón.

## **Capítulo 4 Estéticas**

### **Artículo 68 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.

Las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas condiciones mínimas acordes con el resto del edificio, suficientes para garantizar la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe la realización del cerramiento de las plantas bajas mediante paredes provisionales y estructura vista, sin revoco o materiales de acabado, una vez concluido el edificio

Se prohíbe sobrepasar la alineación oficial en las plantas bajas con materiales constructivos o remates decorativos de éstas.

### **Artículo 69 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.

Será exigible, como condición previa a la demolición, la presentación de fotografías y documentación gráfica suficiente que permita constatar las características del edificio preexistente, así como la propuesta gráfica de futura sustitución de fachada, a nivel de croquis y montaje fotográfico.

En caso de que la nueva edificación proyectada deje nuevas medianerías vistas, el promotor de la nueva edificación deberá asumir el coste derivado de su tratamiento como fachadas. Así mismo, deberá asumir a su costa los cambios de tendidos existentes, si fueran necesarios.

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

### **Artículo 70 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 notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración, y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

### **Artículo 71 Materiales**

Como materiales preferentes se aconsejan los existentes en las tipologías predominantes, así como los definidos en esta normativa general y en la normativa específica de estas ordenanzas para cada zona de suelo urbano.

### **Artículo 72 Fachadas**

Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, debiendo utilizarse un único material básico. Se permitirán variaciones de material en las jambas y dinteles de los huecos, a fin de formar los tradicionales resaltes de ventanas y balcones. Podrá también variarse el material de fachada para formar zócalo, que tendrá una altura mínima de 1 m., no pudiendo superar ni la altura de la planta baja ni 1/3 de la altura de fachada.

Todos los elementos compositivos de las fachadas deberán tener una relación de proporción y ubicación, debiéndose integrar en la composición aquellos elementos de mayor tamaño, como los huecos para el paso de vehículos.

Al menos un 65 por ciento de la fachada será de piedra.

Los materiales de fachada serán los habituales del lugar, es decir, los revocos con mortero de cal en tonos y colores claros acorde con lo tradicional en el entorno, mampostería y sillería en piedra de la zona.

Se prohíbe el uso del ladrillo hueco visto, bloque de cemento gris visto, la plaqueta cerámica, la pizarra, placas de fibrocemento, materiales asfálticos vistos, revestimientos plásticos o metálicos que no admitan su pintado y la imitación de los despieces de cantería o de otros materiales y los aplacados o cualquier material de imitación.

Se prohíben también los revocos de mortero de cemento en tonos grises o colores intensos que vayan a quedar vistos o que necesiten pintura.

### **Artículo 73 Pinturas**

Las fachadas podrán pintarse, previa solicitud de título habilitante de naturaleza urbanística, únicamente en los tonos tradicionales y similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores claros. No se admitirán en ningún caso los colores gris, negro, verde, azul ni cualquier otro disonante con el entorno.

### **Artículo 74 Fachadas interiores y medianeras**

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

### **Artículo 75 Tribunas y galerías cerradas**

Serán ejecutadas básicamente con vidrio, que deberá ser transparente, tipo invernadero, y con carpintería de madera, excluyendo cualquier solución que por su diseño o materiales desvirtúen su aspecto tradicional de ligereza. Queda totalmente prohibido todo cerramiento total o parcial de obra en estos elementos.

La anchura de cada tribuna no podrá superar el 60% del ancho de la fachada, su vuelo no superará 1/10 del ancho de la calle en la que se ubiquen y solo podrán ejecutarse cuando se sitúen a la altura mínima que se establece para los vuelos sobre vía pública.

### **Artículo 76 Huecos**

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales. Para ello tendrán proporción vertical o, como máximo, cuadrada, de modo que la anchura de los huecos estará comprendida entre la mitad y la altura del hueco en cuestión.

Se prohíben los cajones de persiana vistos, debiéndose colocar éstos por el interior de la fachada.

Las carpinterías serán de madera o aluminio o PVC imitación a ésta, en colores oscuros, con acabado rugoso. Se evitarán los acabados brillantes que reflejen excesivamente la luz.

### **Artículo 77 Cubiertas**

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima entre el 40 y el 70% (22-35°).

Se permiten también cubiertas planas en los cuerpos auxiliares de la edificación situados en las traseras del volumen principal, siempre que no sean visibles desde las vías públicas que conforman el casco histórico de la población.

Las cubiertas inclinadas deberán ejecutarse con dos o más aguas, con pendientes hacia las calles o espacios libres a los que de frente la edificación. Se permite la solución a un solo agua únicamente en aquellos casos en los que sea imposible otra solución, debiendo evitarse en este caso los hastiales o paños vistos que den lugar a paramentos verticales vistos de gran tamaño.

Las cubiertas no podrán superar en ningún punto la altura máxima visible, ni el volumen definido entre el plano superior del forjado de la última planta y el trazado con la pendiente máxima desde la línea de intersección entre el plano anteriormente indicado y la cara superior de la cubierta, en todas y cada una de las fachadas de la edificación. El plano de la cumbrera no podrá superar en más de 5 m. la altura del plano de la cornisa en el mismo punto.

En caso de existir espacios habitables bajocubierta, su iluminación y ventilación se realizará mediante huecos en el plano de cubierta, que no podrán ser superiores a 0,75 m<sup>2</sup> por hueco ni superar el 15% de la superficie del plano de cubierta en el que se ubiquen.

Se prohíben expresamente los huecos verticales, mansardas y buhardas.

El material de cobertura será teja plana cerámica o de hormigón en colores oscuros, pizarra, teja árabe curva en tonos terrosos o losas de piedra a la forma tradicional. Se recomienda la reutilización de la losa de piedra en los casos de rehabilitación o demolición y nueva construcción.

Se prohíben expresamente:

- La teja de cemento u hormigón de perfil mixto.
- Las losetas de material asfáltico en placas.

Las chimeneas y otros cuerpos que sobresalgan del plano de la cubierta deberán acabarse con los mismos materiales que se autorizan para las fachadas de los edificios, prohibiéndose expresamente que queden vistos conductos de hormigón.

### **Artículo 78 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, debiendo tratarse como fachadas.

### **Artículo 79 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 80 Anuncios y rótulos**

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

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. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar total o parcialmente superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada, ni perturbarán las condiciones normales de luces y vistas de los predios colindantes, salvo conformidad expresa de la totalidad de los vecinos afectados.

Los anuncios de proporciones, dimensiones o localizaciones inusuales (espectáculos, industrias, comercios, etc.), deberán tener prevista su resolución y localización en el proyecto del propio edificio. Cuando se localicen en edificios preexistentes, se justificarán mediante proyecto de reforma de fachada que deberá contemplar su incidencia en el entorno.

Los anuncios superpuestos a las fachadas en ningún caso podrán volar más del vuelo permitido para vuelos cerrados en el propio edificio, ni podrán tener ningún elemento saliente a una altura menor de 3,00 m. sobre ningún punto de la rasante de la acera, excepto en los casos en que el saliente de los mismos sea igual o inferior a 10 cm., en cuyo caso no existirá limitación de altura para su colocación.

Se prohíbe la instalación de carteles en espacios adyacentes a zonas verdes, riberas de ríos o edificios o monumentos que pudieran ocultar la vista de estos elementos. Igualmente se aplicará esta prohibición a los supuestos de limitaciones visuales respecto a las señales indicadoras del tráfico.

### **Artículo 81 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 82 Aparatos de aire acondicionado**

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

- Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.
- Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar que la maquinaria quede a la vista.
- 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.
- La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.
- En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3,00 m.
- En instalaciones o edificios de nueva planta así como en las plantas bajas de edificaciones ya existentes los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir del plano de fachada, debiendo permanecer ocultos a la vista.
- 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 83 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 proyectarse 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.

### **Artículo 84 Elementos adosados**

Cualquier elemento superpuesto o a superponer a las fachadas, capaz de alterar su composición o volumetría, deber contemplarse en su proyecto de ejecución, bien de obra nueva o bien de reforma, según los casos, cuando su magnitud e incidencia en el inmueble sea considerable.

Los elementos que no cumpliendo la presente normativa se encuentren debidamente autorizados, podrán permanecer en sus actuales condiciones, salvo en casos de renovación, modificación sustancial, cambio de titularidad o situación de cualquier índole que pudiera requerir nueva licencia, en cuyo caso el elemento en cuestión deberá adaptarse a estas ordenanzas.

Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan de los paramentos

exteriores, tales como chimeneas, conducciones, etc. En lo referente a las máquinas de aire acondicionado, se estará a lo establecido en el Artículo 81 de estas ordenanzas.

### **Artículo 85 Tendidos**

En todas las zonas que sean objeto de urbanización, se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad o telefonía que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios residenciales como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las compañías suministradoras, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos que permanecerán exclusivamente en tanto se mantengan las razones que así lo justifiquen.

Los planes y proyectos que desarrollen temas de ordenación o edificación en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de tendidos aéreo a subterráneos, incluirán entre su documentación la ejecución de estos trabajos y el reparto de cargas que, en su caso, pudiera establecerse entre compañías suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

## **TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **Capítulo 1 Vías públicas**

#### **Artículo 86 Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras**

Las características de estas obras se determinarán en cada caso en 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 y su entronque con los viales principales contemplados en esta Delimitación de Suelo Urbano, así como con el resto de 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.

Las travesías actuales o futuras de las carreteras y accesos a Fanlo se urbanizarán con calzadas no inferiores a 5,5 m de ancho, una banda de aparcamiento al menos a un lado de 2,20 m y dos aceras de ancho no inferior a 1,50 m. Se podrán exceptuar aquellos tramos en que la edificación existente a la aprobación de esta Delimitación, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

## **Capítulo 2 Espacios libres públicos**

### **Artículo 87 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.

### **Artículo 88 Conservación de Zonas Verdes existentes**

Se entenderá como prioritario el cuidado y preservación de la vegetación existente en los espacios públicos. En este sentido, cualquier tipo de trabajo, infraestructura o edificación que tenga algún tipo de incidencia sobre el arbolado, independientemente del número de ejemplares, especie y edad de éstos, se reflejará puntualmente en la documentación del proyecto. Si se plantea alguna tala en viales públicos, no será autorizada a menos que se justifique la imposibilidad de conservar el árbol en su actual emplazamiento o su trasplante a otro lugar.

Independientemente las causas que lo provoquen, el causante de la pérdida de un árbol vendrá obligado a sustituirlo en el emplazamiento de indiquen los Servicios Técnicos competentes. Cuando no sea posible reproducir exactamente la especie, porte y edad, se sustituirá con el ejemplar o ejemplares disponibles que, con mayor aproximación, puedan compensar el ejemplar eliminado.

Se prohíbe colocar carteles en los árboles, introducir clavos en ellos o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier naturaleza que pueda infringirles alguna herida.

Se prohíbe también depositar en los alcorques desperdicios, residuos o productos químicos que puedan dañar al carbol o perjudicar su normal desarrollo.

### **Artículo 89 Mobiliario urbano**

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos, públicos y privados, del mobiliario urbano de la ciudad, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

## Capítulo 3 Servicios urbanos

### Artículo 90 Red de abastecimiento de agua potable

#### Captación, Regulación, Depuración 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.

Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en el CTE DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>3</sup>/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.

### **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 deberán ser realizadas 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 91 Saneamiento y Alcantarillado**

En las zonas definidas como Suelo Urbano en esta Delimitación 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 cumplirá el Plan de Zona de Saneamiento y Depuración que se redacte en cumplimiento de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre de aguas y ríos de Aragón. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/1997, de 7 de noviembre, de Saneamiento y Depuración de las Aguas Residuales de la Comunidad Autónoma de Aragón y en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.) (Orden de 1 de Octubre de 2001 del Departamento de Medio Ambiente), en su revisión más reciente aprobada por Decreto 107/2009 de 9 de Junio de 2.009.

### **Artículo 92 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 la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado".

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 93 Acometidas de vertido**

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

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:

- 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.
- Las secciones serán del diámetro que determine el Ayuntamiento para cada caso concreto.
- 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.
- 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.



- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Tal y como se establece en el artículo 72 de estas ordenanzas, 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.

En suelo de uso industrial, cada parcela deberá contar en su acometida, con una arqueta de control e vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

#### **Artículo 94 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 y alpechines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de aguas y ríos de Aragón, y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido", el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y 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

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 95 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 la Ley de Aguas, o los organismos estatales o autonómicos

del ramo: Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de aguas y ríos de Aragón, Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y 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 depurarse en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

### **Artículo 96 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 97 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.

Los niveles 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 ordenanzas 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 98 Red de Telecomunicaciones**

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior. Asimismo dichos proyectos deberán diseñar una red de telecomunicaciones, conforme a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones.

En ambos casos el trazado de la red será subterráneo en el Suelo Urbano.

### **Artículo 99 Redes públicas de comunicaciones electrónicas**

La explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizaran 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 el Capítulo II del Título III de 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 100 Suelo Urbano**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales los descritos en el artículo 12.a) del TRLUAr. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) del TRLUAr.

#### **Artículo 101 Edificación en suelo urbano**

En este suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar según se define en el artículo 38 de estas ordenanzas o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en los artículos 235 y 236 del TRLUAr, tal y como establece el artículo 29.1 del TRLUAr.

#### **Artículo 102 Usos característicos en suelo urbano**

- VIVIENDAS
- GARAJES
- COMERCIOS
- SALAS DE REUNIÓN
- ESPECTÁCULOS
- HOSTELERÍA (Bares, Fondas, Hoteles, etc.)
- OFICINAS
- RELIGIOSOS
- CULTURALES
- DEPORTIVOS
- REPRESENTATIVOS
- TALLERES DOMÉSTICOS

– INDUSTRIAS ARTESANAS que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 10 CV. 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 el CTE DB HR.

### **Artículo 103 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 104 Renovación del uso**

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de 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.

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

### **Artículo 105 Usos prohibidos**

- Los no incluidos en los anteriores apartados.
- Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las comprendidas en el Anexo I de la Orden de 13 de Febrero de 2015, por el que se sustituyen varios anexos de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones Ganaderas cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009 de 26 de mayo del Gobierno de Aragón.
- Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50.dB. (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.
- Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 11/2014, 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 106 Usos existentes**

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de esta Delimitación que resultaran, 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 las presentes ordenanzas.

## Capítulo 2 Ordenanzas de la edificación

### **SECCIÓN 1ª CASCO ANTIGUO (R1)**

#### **Artículo 107 Ámbito y características**

Área que comprende la edificación más consolidada y tradicional de los núcleos actuales del término municipal de Fanlo. En esta zona la edificación se ajustará al tipo tradicional de la localidad, manzana cerrada con edificios alineados con los viales entre medianerías.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona se establecen con un criterio fundamental 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 108 Condiciones de usos**

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, dentro de las condiciones de usos definidos en los capítulos 2,3,4 y 5 del Título II de estas ordenanzas, son los siguientes:

##### 108.1 USO CARACTERÍSTICO

USO RESIDENCIAL: Residencial de todo tipo.

##### 108.2 USOS COMPATIBLES

GARAJES, excepto en edificios de uso exclusivo.

TRASTEROS

USO COMERCIAL.

USO HOTELERO.

OFICINAS.

ESPECTÁCULOS.

RELIGIOSO.

CULTURAL.

DEPORTIVO.

REPRESENTATIVO.

SANITARIO.

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 10 C.V. 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 DB HR.

ALMACENAMIENTO: Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

#### 108.3 USOS PROHIBIDOS

INDUSTRIAL: Todos los no recogidos como usos compatibles.

ALMACENAMIENTO: Todos los no recogidos como usos compatibles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

### **Artículo 109 Condiciones de volumen**

#### 109.1 MANTENIMIENTO

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

A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

#### 109.2 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 7,50 metros (B+2), medidos según indican las ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación.

La altura máxima visible será de 13,5 m.

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

#### 109.3 OCUPACIÓN

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar. En plantas alzadas se podrá ocupar la superficie resultante de la aplicación del fondo máximo establecido, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 m. en los casos en los que se abran luces a la parte posterior de la parcela. La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores de parcela, a fin de formar patio de manzana.

Las parcelas de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> podrán ocupar el 100% de la superficie en todas sus plantas, con la limitación del cumplimiento de la edificabilidad máxima establecida.

Los edificios existentes a la entrada en vigor de esta DSU que superen la ocupación máxima permitida no se considerarán fuera de ordenación en cuanto a este parámetro, siendo de aplicación en cualquier actuación a desarrollar el resto de las condiciones establecidas en este plan.

#### 109.4 PARCELA MÍNIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 150 m<sup>2</sup> de superficie y 6 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 este Plan, 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.

Para la autorización de las agregaciones de parcelas que den lugar a fachadas de más de 25 m. de longitud, deberá aportarse, junto a la solicitud, un estudio de composición de fachadas que justifique la adecuación estética del edificio resultante al parcelario existente. Dicho estudio compositivo será vinculante para la redacción del correspondiente proyecto de edificación.

#### 109.5 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad se establece en 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

#### 109.6 FONDO MÁXIMO

Se establece un fondo máximo en esta zonificación de 12 m. en plantas alzadas, debiendo respetarse en todo caso la condición de ocupación y de separación mínima a lindero posterior de 3 m cuando se abran luces a patios posteriores.

#### 109.7 ALINEACIONES

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias, no permitiéndose retranqueos a las fachadas con frente a vía o espacio público.

Solo se admitirá el planteamiento de retranqueos en casos especiales, en los que existan motivos que pudieran justificar la situación de la edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, siendo necesaria además la tramitación previa de un Estudio de Detalle. En dicho Estudio de Detalle deberán justificarse adecuadamente los motivos para la realización de los retranqueos, debiéndose además definir el volumen de la edificación resultante, que no podrá en ningún caso superar la del edificio que resultaría de aplicar los parámetros de volumen establecidos sobre la parcela inicial sin consideración de los retranqueos propuestos, ni superar en ningún punto el fondo máximo establecido medido desde la alineación establecida en los planos.

#### 109.8 CUBIERTAS

Cumplirán lo establecido en el artículo 76 de estas ordenanzas.

#### 109.9 VUELOS

Se prohíben los vuelos cerrados en esta área.



Se permiten cuerpos volados abiertos en calles de anchura superior a 3 m. y a patio interior, siempre que los vuelos no reduzcan la superficie mínima de patio por debajo de lo establecido en estas ordenanzas.

Los vuelos abiertos máximos para esta zonificación serán:

- Calles y patios de anchura entre 3 y 8 m.: ..... 0,30 m.
- Calles y patios de anchura superior a 8 m.: ..... 0,60 m.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 53 de estas ordenanzas.

### **Artículo 110 Condiciones estéticas particulares**

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Antiguo 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.

#### **110.1 ALEROS Y FONDOS DE VUELO**

Se establece un alero mínimo de 30 cm.

Podrán volar sobre la calle desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, aunque la calle tenga menos de 4 m. Si el alero se encuentra a más de 6 m. sobre la rasante, hasta 1/6 del mismo ancho.

#### **110.2 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.

#### **110.3 CARPINTERÍA**

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 en tonos oscuros imitación a madera, que no resulten agresivos, disonantes o llamativos, así como en tonos que combinen adecuadamente con el resto de los materiales de la fachada, excepto en la puerta de entrada al edificio, que deberá ser de madera. Las puertas de garajes podrán ser de PVC en tonos oscuros, imitación a madera.

Queda prohibido el uso del aluminio en su color natural o en colores brillantes.

#### 110.4 BARANDILLAS

Los antepechos de balcón serán de madera, hierro o forja, constituyendo elementos verticales o tramas de proporción vertical, adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona.

#### 110.5 CUBIERTAS

Serán inclinadas, de formas sencillas, con faldones vertiendo a las alineaciones exteriores.

#### 110.6 FACHADAS

Los materiales de fachada serán los tradicionales y habituales en la población, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 72 de estas ordenanzas.

#### 110.7 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 y procurando la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores.

No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

Si se pretende la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones establecidas para las obras de nueva planta.

#### 110.8 VALLADOS

Cuando se proceda al vallado de un terreno o solar, se deberá realizar en materiales acordes al entorno que lo rodea, prohibiéndose la utilización de materiales vistos, debiéndose revocar y pintar el vallado con tonos acordes a lo definido en el apartado 109.6 para las fachadas. Tendrán una altura mínima de 2 m. y máxima de 3,50 m.

Se prohíbe expresamente el vallado metálico, especialmente el realizado con malla de simple torsión.

#### 110.9 SOLARES EXISTENTES

Es obligatorio el vallado de los solares, tanto existentes como derivados del derribo de antiguas edificaciones, según lo establecido en el apartado anterior, para garantizar la adecuada imagen estética del espacio público. Las medianeras vistas procedentes del derribo de edificaciones deberán ser tratadas en la forma establecida en el artículo 74 de estas ordenanzas.

### **SECCIÓN 2ª EDIFICACIÓN ABIERTA (R3)**

#### **Artículo 111 Ámbito y características**

Área que incluye las zonas de expansión de la población colindantes a los Cascos Antiguos de los núcleos, en las que coexisten viviendas unifamiliares de todo tipo (adosadas, pareadas y aisladas) con pequeñas edificaciones colectivas.

## **Artículo 112 Condiciones de uso**

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, dentro de las condiciones de compatibilidad entre usos definidos en el Título II de estas Ordenanzas, son los siguientes:

### **112.1 USO CARACTERÍSTICO**

USO RESIDENCIAL: Residencial unifamiliar aislada, pareada o adosada.

### **112.2 USOS COMPATIBLES**

Los mismos que los establecidos para la calificación de Casco Antiguo (R1).

### **112.3 USOS PROHIBIDOS**

INDUSTRIAL: Todos los no recogidos como usos compatibles.

ALMACENAMIENTO: Todos los no recogidos como usos compatibles.

GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

## **Artículo 113 Condiciones de volumen**

### **113.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable es de 7,50 m. (B+2), medida según indican las ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación

La altura máxima visible será de 13,50 m. La cumbrera no podrá superar la cara inferior del último forjado en más de 5 m.

Se autoriza la realización de bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las ordenanzas generales para éstos. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

La altura máxima establecida en planta baja será de 3,50 m.

### **113.2 OCUPACIÓN**

La ocupación máxima de la edificación en planta baja y sótano será del 70% del terreno.

En plantas alzadas la ocupación máxima será del 50% de la superficie de parcela neta, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo a todos los linderos de 3 m.

Podrán agruparse los edificios de dos o más parcelas formando un conjunto homogéneo siempre que se respeten las condiciones de uso y volumen establecidas, exceptuando del cumplimiento de los retranqueos en las zonas colindantes y se cuente con la conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas.

### **113.3 PARCELA MÍNIMA**

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 250 m<sup>2</sup> de superficie y 7 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 este Plan, 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.

En agrupaciones de viviendas, el número máximo de unidades permitido será el que resulte de dividir la superficie total de la parcela entre la parcela mínima, despreciando la parte decimal.

#### 113.4 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se establece en 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

#### 113.5 ALINEACIONES

La edificación se situará respetando las alineaciones establecidas.

#### 113.6 CUBIERTAS

Será de aplicación lo establecido en el artículo 76 para las cubiertas.

#### 113.7 VUELOS

Se permiten cuerpos volados, cerrados y abiertos, a calles y a parcela propia, en planta primera.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Artículo 53 de estas ordenanzas.

#### 113.8 APARCAMIENTOS

En la zona se obliga a resolver las necesidades de aparcamientos que generen las nuevas construcciones en función de los siguientes standards:

- Una plaza por vivienda.
- Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para el resto de usos (o el mínimo determinado en función de las condiciones establecidas en cada uso)

A este respecto, y en beneficio de cómodo acceso en coche a la zona, los retranqueos podrán destinarse a parking descubierto, en cuyo caso no será obligatorio su cercado.

### **Artículo 114 Condiciones estéticas**

Se prestará especial, atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, será de aplicación lo establecido para el Casco Antiguo en el artículo 109, a excepción de lo relativo a los huecos, que no será

exigible que mantengan la proporción vertical, y a las barandillas, que podrán realizarse con otros diseños en los materiales indicados.

Se prohíben expresamente los acabados de cubierta en color negro.

### **Artículo 115 Jardinería**

Será obligado ajardinar el 30% de la superficie de la parcela libre de edificación en las tipologías de vivienda unifamiliar en cada uno de los grados, o bien su tratamiento mediante "acabados blandos", con gravillas, jardineras, etc., prohibiéndose espacios libres completamente pavimentados.

Se tenderá a la utilización de especies autóctonas en los ajardinamientos previstos.

## **SECCIÓN 3ª EQUIPAMIENTOS**

### **Artículo 116 Ámbito y características**

Comprende los suelos destinados a equipamientos existentes o previstos en esta Delimitación.

### **Artículo 117 Condiciones de uso**

#### 117.1 USO CARACTERÍSTICO

EQUIPAMIENTOS: Equipamiento docente, social, religioso, deportivo, cultural, administrativos, recreativo, de servicios, aparcamiento, etc. De acuerdo a lo establecido para cada uno de ellos en los correspondientes planos de calificación.

#### 117.2 USOS COMPATIBLES

RESIDENCIAL: Una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento, con una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup> útiles.

COMERCIAL: Pequeño comercio en planta baja con acceso independiente.

TERCIARIO: En planta baja, con acceso independiente.

HOSTELERÍA: En planta baja, con acceso independiente.

#### 117.3 USOS PROHIBIDOS

Todos los no indicados como característicos o compatibles.

### **Artículo 118 Condiciones de edificación**

Las condiciones de edificación de los equipamientos serán las derivadas de la zonificación del entorno inmediato del equipamiento.

Podrá, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, plantearse soluciones edificatorias que permitan la mejor resolución de cada caso concreto.

### **Artículo 119 Condiciones estéticas**

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen los equipamientos, con la salvedad indicada en el artículo anterior, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

## **SECCIÓN 4ª ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

### **Artículo 120 Ámbito y características**

Comprende los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes existentes en la localidad.

### **Artículo 121 Condiciones de uso**

Los usos permitidos se limitan a las instalaciones propias de parques y jardines, considerando como tal los aseos públicos, kioscos, casetas de mantenimiento e instalaciones y similares, así como elementos desmontables provisionales. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.

### **Artículo 122 Condiciones de edificación**

#### 122.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable se establece en 3 m. (B), pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la instalación a implantar, previa justificación adecuada y autorización municipal.

#### 122.2 OCUPACIÓN MÁXIMA

La ocupación máxima se limita al 10% de la superficie neta.

#### 122.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La edificabilidad máxima se establece en 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 123 Condiciones estéticas**

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen los espacios libres y zonas verdes previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

## **SECCIÓN 5ª COMUNICACIONES**

### **Artículo 124 Ámbito y características**

Comprende los suelos destinados a viario, aparcamientos, infraestructuras de transporte individual o colectivo, instalaciones de distribución de carburantes, así como los servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

### **Artículo 125 Condiciones de uso**

Los usos permitidos se limitan a las instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios a la ciudad. El resto de usos se consideran como usos prohibidos.

### **Artículo 126 Condiciones de edificación**

Las condiciones de edificabilidad y ocupación no serán aplicables a los espacios integrantes de la red viaria.

#### **126.1 ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE**

La altura máxima edificable se establece en 3 m. (B), pudiendo autorizarse alturas superiores en caso de necesidades concretas de la instalación a implantar, previa justificación adecuada y autorización municipal.

#### **126.2 OCUPACIÓN MÁXIMA**

La ocupación máxima se limita al 20% de la superficie neta.

#### **126.3 EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

La edificabilidad máxima se establece en 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **126.4 APARCAMIENTOS**

Todas las plazas de aparcamientos serán directamente accesibles desde la vía pública. Como mínimo el 2% del total de las plazas señaladas se destinarán a uso reservado para minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento son de 2,20 m. x 4,50 m., siendo las de aparcamiento para minusválidos como mínimo de 3,30 m. x 4,50 m.

### **Artículo 127 Condiciones estéticas**

Serán de aplicación las correspondientes al entorno inmediato en que se ubiquen, con la salvedad indicada en el artículo 118, previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

## **TÍTULO VI. CONDICIONES DE LA ZONA DE BORDE**

### **Artículo 128 Definición de la zona de borde**

Se define como zona de borde la superficie de terreno que envuelve a los núcleos urbanos del Término Municipal de Fanlo en las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 289 del TRLUAr.

### **Artículo 129 Condiciones de edificación en la zona de borde**

Se autoriza la edificación en la zona de borde de las edificaciones definidas en el apartado 3 del artículo 289 del TRLUAr siempre que la parcela vinculada a las mismas tenga una superficie igual o superior a 3.000 m<sup>2</sup>, y que las obras de conexión a las redes no supongan la prolongación de las redes generales municipales más de 300 m.

La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación, y no podrá construirse en la parcela ninguna otra edificación del mismo o diferente uso.

Las condiciones mínimas de autorización serán las establecidas en el apartado 5 del artículo 289 anteriormente indicado, cumpliendo las conexiones a las redes generales municipales las reglas establecidas el apartado 6 del mismo artículo.

### **Artículo 130 Autorización de edificaciones o construcciones en la zona de borde**

El régimen de autorización de edificaciones y construcciones será el establecido en el apartado 7 del artículo 289 del TRLUAr, siendo preceptivo por ello el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, informe que tendrá el contenido y grado de detalle de una licencia urbanística, a la que sustituirá.



## **TÍTULO VII. TRAMITACIÓN DE TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA**

### **Artículo 131 Deber de conservación**

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. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones la declaración de su estado de ruina, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble hasta eliminar la situación de ruina, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística

### **Artículo 132 Actos sujetos a autorización de naturaleza urbanística**

- a) Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previo título habilitante de naturaleza urbanística, sea licencia urbanística, declaración responsable, comunicación previa, licencia ambiental de actividad clasificada, de inicio de actividad, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.
- b) El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.
- c) El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales, 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.
- d) Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, conforme a la legislación básica estatal y el TRLUAr, los siguientes actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo,:
  - 1.- Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto reparcelación.
  - 2.- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
  - 3.- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de

intervención total o, aún 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.

4.- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos, en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

5.- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

6.- Ubicación de obras prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

7.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

8.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

9.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

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

11.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

e) Están sujetos a declaración responsable, conforme a la legislación básica estatal y el TRLUAr, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo,:

1.- Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial o público y se desarrollen en una sola planta.

2.- 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 cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3.- Renovación de las instalaciones en las construcciones

4.- Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

5.- Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

f) Están sujetos a comunicación previa, conforme a la legislación básica estatal y el TRLUAr, los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en material de urbanismo.

### **Artículo 133 Necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística**

Para ejecutar los actos sujetos a licencia descritos en el apartado anterior será precisa la previa obtención de la licencia de obras de obras y el haber satisfecho las tasas correspondientes.

Para la ejecución de los actos amparados por la declaración responsable y comunicación previa descritos en el apartado anterior será preciso el cumplimiento de lo establecido en los artículos 227 y 228 del TRLUAr.

Cualquiera de estos actos que promuevan los Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administraren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a la licencia municipal y al pago de las tasas correspondientes.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma estarán igualmente sujetos a también título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 240 del TRLUAr.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también título habilitante de naturaleza urbanística de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Igualmente, es necesaria la obtención de título habilitante de naturaleza urbanística y el pago de las tasas correspondientes para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo anterior, tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

En los casos en los que sea preciso, por la naturaleza de las obras, que la declaración responsable se acompañe de proyecto de ejecución, su procedimiento se ajustará a lo establecido en los casos de licencia urbanística, según lo dispuesto en el artículo 238 del TRLUAr., no afectando esta circunstancia a los efectos de esta solicitud según lo establecido en el artículo 229 del TRLUAr.

### **Artículo 134 Procedimiento de solicitud de licencia urbanística y documentación**

La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde, firmada por el propietario o su representante, por el director facultativo correspondiente y el técnico ayudante, legalmente capacitados y con indicación del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará el proyecto de las obras a realizar con ejemplares para cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente en los casos pertinentes. El proyecto deberá contener todos los documentos necesarios para describir una obra.

Si la obra que se proyectase realizar no requiriese, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia se consignarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se vaya a realizar, y se indicarán en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

### **Artículo 135 Competencia y resolución**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo sobre la pertinencia de las obras y sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

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.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente y las disposiciones legales vigentes de las materias de que se trate con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 231 del TRLUAR:

- a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.
- c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
- d) Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose esta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.
- e) Silencio administrativo. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común y conforme al artículo 239 del TRLUAR. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

### **Artículo 136 Causas de denegación**

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada, con indicación de los recursos pertinentes, y darse en un plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en el registro municipal.

En ningún caso podrá otorgarse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna infracción urbanística, o que infrinjan las presentes Ordenanzas. Así mismo no podrán concederse licencias de edificación en terrenos que no tengan la condición

de solar, salvo que se den previamente las garantías necesarias para que los terrenos queden completamente urbanizados, en las condiciones establecidas en los artículos 234, 235 y 236 del TRLUAr.

El Ayuntamiento, no deberá otorgar licencia para construcción en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad de que se trate y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano (D. 928/79 M.R.A).

Idénticas garantías deberán tomarse por parte del Ayuntamiento respecto del vertido de las aguas residuales, debiendo estar garantizadas las condiciones higiénicas del vertido y la capacidad del colector general.

### **Artículo 137 Caducidad de la licencia**

La licencia caduca:

1.- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de una prórroga de la misma duración en casos justificados.

2.- Si una vez iniciadas las obras a que se refiera se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de 6 meses no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad prórroga por razones justificadas.

3.- Si no se finalizan las obras en el plazo de 2 años desde el comienzo de las mismas, admitiéndose la concesión de dos prórrogas, la primera de 2 años y la segunda de 1 año, en casos justificados.

La caducidad de la licencia será declarada por el órgano que sea competente para otorgarla. La declaración de caducidad producirá:

1.- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

2.- La pérdida de todos los derechos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

### **Artículo 138 Suspensión de la licencia**

Conforme a lo establecido en el artículo 268 del TRLUAr, cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia, sin título habilitante de naturaleza urbanística o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, de oficio o a instancia de la autoridad que tenga atribuidas sus competencias, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

En el plazo de dos meses, desde la modificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiere actuado según lo dicho, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado (29.3 y 4 R.D.U.).

En cualquier caso, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas

a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave.

### **Artículo 139 Permisos de urgencia**

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento alegando los motivos de la urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitaría a las obras que se consideren imprescindibles.

### **Artículo 140 Comunicación al Ayuntamiento**

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de 1 mes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado de final de obras suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

### **Artículo 141 Edificios fuera de ordenación**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de esta Delimitación que resulten disconformes con la Ordenación que en estas Ordenanzas figura, excepto en los casos expresamente señalados en las mismas, como los vuelos, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieron la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlo.

Zaragoza, octubre de 2017

Por el equipo redactor de "Calidad y Estudios Asesoría, S.L."

\*Consta firma

xxxxxxxxx  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº: 23.981

xxxxxxxxx  
Arquitecto  
Colegiado nº:2.781