

# P.DELIMITACIÓN SUELO URBANO EN PERALTILLA



## MEMORIA JUSTIFICATIVA, NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

# PROYECTO DE DELIMITACIÓN SUELO URBANO DE PERALTILLA (HUESCA)

## **Documento I**

## **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

ANTECEDENTES / CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL / BASES PARA LA REDACCIÓN / ENFOQUE CONCEPTUAL Y METODOLOGIA / ENCUADRE TERRITORIAL. ESTRUCTURA URBANA E INFRAESTRUCTURAS / PATRIMONIO CULTURAL / FINES Y OBJETIVOS. PROCESO / PROPUESTA DE ORDENACION / JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACION DE SUELO / ANÁLISIS URBANO

## **Documento II**

## **DETERMINACIONES GENERALES**

### **TÍTULO I PRELIMINAR**

- Art. 1. JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO
- Art. 2. VIGENCIA
- Art. 3. CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN
- Art. 4. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

### **TÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SUELOS**

- Art. 5. CLASIFICACIÓN DE SUELOS
- Art. 6. DELIMITACIÓN
- Art. 7. SUPERFICIES

### **TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

- Art. 8. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- Art. 9. EXPROPIACIÓN FORZOSA

### **TÍTULO IV. SUELO URBANO**

- Art. 10. CONCEPTO
- Art. 11. SOLAR
- Art. 12. CATEGORÍAS
- Art. 13. EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO
- Art. 14. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- Art. 15. REDUCCIÓN DE CARGAS
- Art. 16. DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS
- Art. 17. RESERVAS DE V.P.O.
- Art. 18. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- Art. 19. APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO
- Art. 20. SECTORES EN SUELO URBANO
- Art. 21. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
- Art. 22. EJERCICIO DEL DERECHO A URBANIZAR Y ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS
- Art. 23. CESIONES
- Art. 24. COSTES DE LA URBANIZACIÓN
- Art. 25. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- Art. 26. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN S.U. NO CONSOLIDADO

## **Apartado 1** **ANTECEDENTES**

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se redacta a petición del Ayuntamiento por BS Ingenieros y el Arquitecto Ignacio Barbany Alfonso

## **Apartado 2** **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL P.D.S.U:**

En el aspecto legal, en los últimos años se han producido importantes cambios en el ordenamiento jurídico urbanístico:

1) a nivel estatal, tras la aprobación del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana mediante Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de Junio (B.O.E. 30 junio 1992) gran parte de sus artículos fueron declarados inconstitucionales, según Sentencia de fecha 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional, circunstancia que provocó el inicio de un nuevo proceso legislativo que culminó en la promulgación de las leyes 6/1998 (de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones) y 4/2000; y

2) a nivel autonómico, como consecuencia de la incertidumbre del marco normativo se promulgó la Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999, de 25 de marzo) y el Reglamento de desarrollo parcial de la L.U.A., en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, B.O.A. N°28 06/03/2002).

Tanto las actividades que hoy inciden sobre Peraltilla y sus expectativas de futuro, como la aprobación de estas leyes hacen evidente la conveniencia y oportunidad de redacción de este P.D.S.U. Su aplicación, entendemos, es viable de acuerdo con la capacidad de gestión del Ayuntamiento, dotación técnica y administrativa.

## **Apartado 3** **BASES PARA LA REDACCIÓN**

Está pendiente de elaboración la base cartográfica en formato digital por parte del Gobierno de Aragón (Servicio de Cartografía) por lo que el presente documento no ha podido ser elaborado sobre una base actualizada.

Esta carencia ha motivado una ralentización de los trabajos de redacción y conllevará una labor posterior de adecuación de la propuesta planteada sobre la base cartográfica que aporte la DGA y suministre el Ayuntamiento de Peraltilla. Si dicha adecuación determina afecciones importantes sobre el sistema de alineaciones del suelo urbano será preciso en su momento la tramitación de un nuevo periodo de exposición al público (salvo que no se hubiese producido la aprobación inicial) en la medida que los cambios introducidos puedan ser considerados sustanciales.

## **Apartado 4** **ENFOQUE CONCEPTUAL Y METODOLOGIA**

El desarrollo del presente documento ha seguido un enfoque conceptual y metodología presentes en la última generación de Planes Generales que se están redactando en territorio nacional y que, de forma resumida, queda reflejado en los siguientes puntos:

#### **0.4.1. La ordenación urbanística integral del territorio municipal**

#### **0.4.2. La necesidad de una "cultura del planeamiento"**

En el orden de las decisiones, el P.D.S.U. debe adoptar criterios adecuados en cuanto al dimensionamiento y localización de nuevos crecimientos y en cuanto a operaciones transformadoras necesarias para la recuperación y rehabilitación de los tejidos consolidados.

### **Apartado 5**

#### **ENCUADRE TERRITORIAL/ ESTRUCTURA URBANA E INFRAESTRUCTURAS**

El ámbito de aplicación del presente P.D.S.U. es el Suelo Urbano de Peraltila.

Se contaba con plano del estado actual de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento suministrada por el Ayuntamiento. No se conoce con precisión la capacidad de dichas redes ni su estado de conservación, datos que debieran actualizarse de forma complementaria a cualquier operación de actualización o ampliación de las redes que el Ayuntamiento tenga previsto realizar, como pudiera ser la ejecución de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en el emplazamiento proyectado, que sustituya a la fosa séptica existente.

**Los trazados de las redes antes referidas han servido de base y constituido uno de los criterios para la Delimitación del Suelo Urbano.**

### **Apartado 6**

#### **PATRIMONIO CULTURAL**

Consultado el personal técnico del Departamento de Cultura y Patrimonio de la D.G.A. no constan Bienes Declarados, Catalogados o Inventariados en el término municipal

### **Apartado 7**

#### **FINES Y OBJETIVOS**

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Peraltila, se plantea dos **objetivos generales**:

1º. Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento urbanístico del Suelo Urbano acorde con las mínimas necesidades urbanísticas reales y adecuado a la capacidad de gestión del consistorio y a las características estructurales actuales del municipio. Este instrumento permitirá canalizar, una vez definidos los valores patrimoniales existentes, objeto de una protección diferenciada, cuantas iniciativas de edificación se pretendan llevar a cabo de forma equilibrada, y con una gestión lo más rápida, clara y eficaz posible.

2º. Establecer las condiciones del régimen urbanístico del suelo urbano y de la edificación, a fin de garantizar el desarrollo de la misma de una forma armónica y coherente mediante el establecimiento de tres categorizaciones diferentes:

- Casco Antiguo
- Manzana cerrada
- Zona de vivienda unifamiliar extensiva

## **Apartado 8 CONTENIDO**

El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Peraltila, se estructura de la siguiente manera:

### DOCUMENTACIÓN ESCRITA

---

Doc. I.	Memoria Informativa y Justificativa.
Doc. II	Determinaciones generales.
Doc. III,	Ordenanzas

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

---

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

#### PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO 0	Plano de situación	Escala 1/250.000
PLANO 1	Ortofoto	Escala 1/1000
PLANO 2	Clasificación del suelo y Estructura General Orgánica	Escala 1/1000
PLANO 3	Redes de infraestructuras	Escala 1/1000

## **Apartado 9 JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO**

### **Clasificación en el núcleo urbano**

La clasificación del suelo en urbano son los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se vaya a construir.

En primer lugar se ha procurado efectuar una distinción del suelo urbano consolidado incluyendo en esta categoría los terrenos que no precisan de una transformación efectiva en función de los usos que albergan o de los propuestos: áreas edificadas con uso residencial o de equipamiento, zonas verdes y zonas deportivas. En concreto queda englobado en SU Consolidado el casco antiguo.

De este modo tenemos que la extensión de Suelo Urbano delimitada tiene una superficie total de 2,36 Has.,

De este modo podemos concluir que la clasificación de suelo urbano en el núcleo principal incluye terrenos ya urbanizados o consolidados por edificación en una superficie equivalente a 11 Ha (80%) . Esto supone que la clasificación propuesta se mantiene en los límites que permite la LUA, ineludible tras la entrada en vigor de la nueva Ley autonómica.

## **Apartado 10**

### **PROPUESTA DE ORDENACION.**

Se han incluido las siguientes zonas o tipos de calificación:

- Casco antiguo
- Zona de edificación en manzana cerrada
- Zona de vivienda unifamiliar extensiva
- Zona de equipamiento y servicios (urbanos)
- Zonas verdes

## **Apartado 11**

### **ANALISIS URBANO**

Peraltilla es una población de 200 habitantes que tiene una estructura urbana claramente definida por una Eje Principal que desde los tiempos accedería al núcleo fundacional que es el Castillo, del que quedan algunos restos, y que posteriormente serviría como eje principal de asentamiento de la población, alineándose a ese eje las fachadas de las edificaciones que forman las viviendas y dejando la parte posterior para las dependencias agrícolas y huertos.

En la parte alta y al Este del Castillo se edificó la Iglesia y en la suave ladera los primeros asentamientos que continuaron luego por el camino de acceso que constituiría posteriormente la Calle Mayor.

Por el lado Oeste se desarrollaron las edificaciones agrícolas alrededor de los caminos y en el de comunicación de la Calle Mayor con el acceso desde la carretera se han asentado en el siglo XX las nuevas edificaciones.

Actualmente la estructura urbana está formada por una manzana en la parte alta compuesta por la Iglesia, los vestigios del Castillo y unas viviendas en la zona Oeste, un espacio urbano que conforma la Plaza y una manzana de grandes dimensiones por el lado Este de la Calle Mayor con las fachadas alineadas a la calle y la parte posterior con dependencias agrícolas y huertos. Al otro lado de la C/ Mayor existen dos manzanas mas pequeñas separadas por la C/ Callizo y con las edificaciones alineadas a la calle Mayor y las traseras con dependencias agrícolas.

El resto de la trama lo forman las edificaciones que se han asentado en las bandas a lo largo de los ejes viales, tanto del principal de acceso por el Sur como el secundario que lleva a las piscinas secundarios y que forman la trama exterior del pueblo.

Todas las calles están pavimentadas y tienen de agua, vertido y electrificación con iluminación.

# DETERMINACIONES GENERALES

## TITULO I. PRELIMINAR

### **Artículo 1 JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO**

El presente P.D.S.U. se redacta en ejercicio de la competencia que tiene atribuida el Ayuntamiento de Peraltila según reconoce el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, publicada en el BOA nº 39, de fecha 6 de Abril de 1999 y el Reglamento de desarrollo parcial de la L.U.A., en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, B.O.A. N°28 06/03/2002).

Tendrán la condición del suelo urbano los terrenos especificados en el art 13 de la L.U.A.

### **Artículo 2 VIGENCIA**

La presente redacción del P.D.S.U. entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el BOP del acuerdo de aprobación definitiva del mismo, con el texto íntegro de sus Ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en el art 141.1 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

Este P.D.S.U., tendrá vigencia indefinida todo ello sin perjuicio de que pueda alterarse parcialmente su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.

### **Artículo 3 CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN**

Tendrá la consideración de revisión del P.D.S.U. cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular: los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros. Sin perjuicio de su vigencia indefinida se establece como límite temporal de sus previsiones el correspondiente a 12 años. El Ayuntamiento elaborará un informe cada seis años sobre el grado de cumplimiento de las previsiones del Plan conforme al artº31 del Reglamento de la LUA (Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, de 19 de febrero).

En concreto, será motivo de revisión del P.D.S.U. cualquiera de los siguientes:

1. Que la población censada en el término municipal supere los 500 habitantes.
2. Que se redacte un Plan General de Pequeños Municipios.

**Artículo 4**  
**APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN**

Corresponde al Ayuntamiento de Peraltilla el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este P.D.S.U. dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Diputación General con arreglo a las Leyes y de la jurisdicción de los tribunales competentes.



## **TITULO II. CLASIFICACIÓN DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES DE SUELOS**

### **Artículo 5 CLASIFICACIÓN DE SUELO**

El P.D.S.U. del Término Municipal de Peraltilla clasifica el Suelo Urbano en las siguientes categorías:

- Casco Antiguo
- Manzana cerrada
- Zona de vivienda extensiva

que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el P.D.S.U. y legislación de aplicación.

### **Artículo 6 DELIMITACIÓN**

La delimitación de las dos categorías de Suelo Urbano se detalla en los correspondientes planos de Suelo Urbano (a escala 1/1.000).

### **Artículo 7 SUPERFICIES**

La superficie de las distintas categorías de suelos viene expresada en los cuadros siguientes,

<u>SUELO URBANO</u>		
Casco Antiguo y manzana cerrada	23.657,96 m <sup>2</sup>	21,35 %
Zona Viviendas extensiva	60.600,90 m <sup>2</sup>	54,69 %
Zona Verde/ Zona Deportiva	4.735,64 m <sup>2</sup>	4,27 %
Equipamiento	2.476,07m <sup>2</sup>	2,23 %
Viario	19.327,60 m <sup>2</sup>	17,44 %
<b>Total SUELO URBANO</b>	<b>11,08 Has</b>	<b>100,00 %</b>

## **TITULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO, SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

### **Artículo 8 SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

*Sistemas de actuación directa:*

- a) Sistema de expropiación: En el sistema de expropiación de la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. (Art. 132 a 134, L.U.A.)
- b) Sistema de cooperación: En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. (Art. 135 a 137, L.U.A.)

### **Artículo 9 EXPROPIACIÓN FORZOSA**

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Para obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales, siempre que no esté prevista su obtención mediante procedimientos vinculados a la delimitación y actuación en unidades de ejecución o por ocupación directa.
- b) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- c) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- d) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación forzosa viene regulada en la L.U.A. en los artículos 113 a 119.

## **TITULO IV. SUELO URBANO**

### **Artículo 10 CONCEPTO**

Constituyen suelo urbano los terrenos a los que el presente P.D.S.U. incluye en ésta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, debiendo tener esos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Asimismo, se consideran urbanos la franja de terrenos que linden con los viarios que tengan todos los servicios urbanísticos aptos para la edificación.

### **Artículo 11 SOLAR**

Tendrán la consideración de solares aquellas superficies de Suelo Urbano que cumplan las condiciones del artículo 15.b de la Ley Urbanística de Aragón.

### **Artículo 12 CATEGORÍAS**

Los suelos clasificados como urbanos se encontrarán en uno de estos grandes grupos o categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado:** Todo el ámbito de Suelo Urbano no incluido en la categoría de no consolidado

### **Artículo 13 EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

La ejecución y desarrollo del Suelo Urbano, según se encuentre el terreno incluido en una de las dos categorías relacionadas en el artículo anterior, se realizará a través de uno de los mecanismos siguientes:

Los propietarios tendrán la obligación de:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- Proceder a la regularización de las fincas cuando fuere preciso para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

### **Artículo 14 RESERVAS DE V.P.O. - V.P.A.**

No se establece obligatoriedad de destinar el aprovechamiento urbanístico a promoción de Vivienda acogida a algún régimen de protección pública. No obstante, el Ayuntamiento podrá establecer fórmulas de convenio que permuten la cesión del 10% del aprovechamiento por ejecución de vivienda protegida.

## **Artículo 15**

### **APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO**

#### **Definiciones**

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por este Plan de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie de uso y tipología característicos, que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

## **Artículo 16**

### **COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO**

Exclusivamente a efectos del cálculo de los aprovechamientos medios en Suelo Urbano, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre usos y tipologías previstas en el Plan:

Edificación Manzana Cerrada:	1,00
Edificación Adosada:	0,85

## **Artículo 23**

### **CESIONES**

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en los terrenos denominados en los gráficos como: Superficie de cesión obligatoria y urbanización a cargo de la unidad de ejecución y Superficie de cesión obligatoria y urbanización por compensación.

En los casos en que así se establezca, se cederán asimismo los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

## **Artículo 24**

### **COSTES DE LA URBANIZACIÓN**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 de la Ley Urbanística de Aragón y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, los gastos de urbanización que deberán ser sufragados por los propietarios comprenden los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo que la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el art. 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del planeamiento.
- c) El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación o reparcelación.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Cuando el sistema fijado sea el de cooperación, la Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, cantidades que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

La administración actuante podrá, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

En Zaragoza para Peraltilla a 27 de Abril de 2009

Antonio Barbany Alfonso

Ignacio Barbany Alfonso

# PROYECTO DE DELIMITACIÓN SUELO URBANO DE PERALTILLA (HUESCA)

## Documento II

## ORDENANZAS

### TITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES

#### Sección 1º. CONTENIDO Y ALCANCE

- Artº1. CONTENIDO Y ALCANCE
- Artº2. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES
- Artº3. EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES
- Artº4. CONSULTA URBANÍSTICA
- Artº5. ESTUDIOS DE DETALLE

#### Sección 2º. LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

- Artº6. LICENCIAS
- Artº7. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO
- Arfº8. PROYECTOS TÉCNICOS
- Artº9. SOLICITUD DE LICENCIAS
- Artº10. PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA
- Artº11. PROYECTOS DE OBRAS DE REFORMA
- Arfº12. LICENCIAS PARA CABAÑAS
- Artº13. LICENCIAS DE PUBLICIDAD
- Artº14. INFORME
- Artº15. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- Artº16. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- Artº17. CÉDULA DE HABITABILIDAD
- Arfº18. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS
- Artº19. INFRACCIONES URBANÍSTICAS
- Arfº20. ACCIONES

#### Sección 3º. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS

- Artº21. DEBER DE CONSERVACIÓN. PRECAUCIONES DE SEGURIDAD.
- Artº22. VALLAS
- Artº23. ANDAMIOS Y GRÚAS
- Artº24. APEOS
- Arfº25. OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS
- Artº26. APEOS URGENTES
- Artº27. DERRIBOS Y DEMOLICIONES
- Artº28. ESCOMBROS
- Artº29. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS
- Arfº30. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA
- Artº31. LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

#### Sección 4º. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

- Artº32. PARCELACIÓN URBANÍSTICA - RÉGIMEN JURÍDICO
- Artº33. PROYECTO DE PARCELACIÓN
- Artº34. PARCELACIONES RÚSTICAS
- Artº35. REPARCELACIONES
- Artº36. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
- Artº37. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

#### Sección 5º. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Artº38. ALCANCE Y CONTENIDO
- Artº39. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Artº40. SANEAMIENTO
- Artº41. OTRAS INFRAESTRUCTURAS

### TITULO II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Sección 1º. CONDICIONES GENERALES

- Artº42. TIPOS DE ZONAS DE VOLUMEN Y USO
- Artº43. LIMITACIONES DE VOLUMEN: DEFINICIONES
- Artº44. LIMITACIONES DE POSICIÓN: DEFINICIONES

- Artº45. FORMA DE MEDIR LA ALTURA
- Artº46. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
- Artº47. ALTURAS DE PISO
- Artº48. SALIENTES Y VUELOS
- Artº49. PATIOS DE PARCELA O DE LUCES
- Artº50. PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS
- Artº51. EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS
- Artº52. CONDICIONES ESTÉTICAS
- Artº53. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO
- Artº54. SÓTANOS
- Artº55. USOS EN SÓTANOS
- Artº56. SEMISÓTANOS
- Artº57. USOS EN SEMISÓTANOS
- Artº58. PLANTA BAJA
- Artº59. USOS EN PLANTA BAJA
- Artº60. ENTREPLANTAS
- Artº61. APARCAMIENTOS: PROVISIÓN DE PLAZAS

#### **Sección 2º. ZONA DE CASCO ANTIGUO (C)**

- Artº62. TIPO DE ORDENACIÓN
- Artº63. CONDICIONES DE USO
- Artº64. CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artº65. CONDICIONES ESTÉTICAS
- Artº66. SALIENTES Y VUELOS

#### **Sección 3º. ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (M)**

- Artº67. TIPO DE ORDENACIÓN
- Artº68. CONDICIONES DE USO
- Artº69. CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artº70. SALIENTES Y VUELOS

#### **Sección 4º. ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EXTENSIVA (U)**

- Artº71. TIPO DE ORDENACIÓN
- Artº72. CONDICIONES DE USO
- Artº73. CONDICIONES DE VOLUMEN
- Artº74. SALIENTES Y VUELOS
- Artº75. PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

#### **Sección 5º. ZONAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)**

- Artº76. EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN
- Artº77. OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- Artº78. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Artº79. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

#### **Sección 6º. ZONAS VERDES (V)**

- Artº80. ZONA VERDE PÚBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES
- Artº81. ZONA VERDE PRIVADA: TIPO DE ORDENACIÓN

#### **Sección 7º. CONDICIONES DE SALUBRIDAD, CONFORT Y ACCESIBILIDAD**

- Artº82. COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS
- Artº83. AISLAMIENTO ACÚSTICO
- Artº84. TENEDEROS
- Artº85. DISEÑO DE LA URBANIZACIÓN

#### **Sección 8º. CATÁLOGO**

- Artº86. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

## **TITULO I. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **Sección 1ª. CONTENIDO Y ALCANCE**

#### **Artículo 1**

##### **CONTENIDO Y ALCANCE**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones que regirán en el **PROYECTO DE DELIMITACIÓN SUELO URBANO DE PERALTILLA (HUESCA)** y que habrán de satisfacer el régimen urbanístico y las edificaciones.

Estas Ordenanzas Generales, que resultan obligatorias respecto de todas aquellas actuaciones urbanísticas que se realicen en el ámbito del término municipal de Peraltilla, se entenderán parcialmente derogadas en cada caso, por las que se establezcan como específicas en los distintos planes parciales y especiales que se aprueben definitivamente en desarrollo del planeamiento general.

Cualquier referencia contenida en las presentes Determinaciones Generales y Ordenanzas a la Ley del Suelo, se entenderá que se realiza a la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón, publicada en el BOA n° 39, de fecha 6 de Abril de 1999, que la desarrolla.

#### **Artículo 2**

##### **ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES**

Alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Peraltilla, son las que figuran en los Planos de Delimitación del Suelo Urbano y las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Estudios de Detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicho Proyecto y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los Órganos Superiores que tengan atribuida tal competencia.

Son alineaciones las líneas establecidas por el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano y otros instrumentos que lo desarrollan, o aquellas definidas por las edificaciones existentes de hecho que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, bien sean públicos o privados, así como las líneas de fachada cuando vengan expresamente señaladas por el planeamiento en vigor.

Se entiende por rasante, el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que actúa como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las líneas de fachada y rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

#### **Artículo 3**

##### **EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES**

Los planos oficiales del Proyecto vigente debidamente aprobado estarán, para su exhibición, a disposición de los ciudadanos a quienes interesen y de los técnicos directores de obras de construcción, en el depósito oficial de planos municipales, donde podrán tomarse los datos que resulten necesarios.

Quienes deseen obtener copia de las alineaciones y rasantes que afectan a una finca determinada, lo solicitarán del Ayuntamiento previo abono de las correspondientes tasas municipales, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente, que responderá de la vigencia de las alineaciones y rasantes con su firma.



#### **Artículo 4**

### **CONSULTA URBANÍSTICA**

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, en los términos señalados en la normativa contenida en la ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común y art 4 –d de la Ley 8/2007 de Suelo.

Dicha información habrá de facilitarse en el plazo de un mes y especificará como mínimo la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades que tenga atribuidos dicho suelo, cesiones y obras de urbanización a realizar y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de haberse solicitado la información.

El Ayuntamiento, a solicitud de los ciudadanos, extenderá la Cédula Urbanística de un terreno o edificación, que constituye un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas señaladas en el párrafo anterior.

En todo caso, para la parcelación, edificación y cualquier otra utilización de los predios se exigirá la aportación de la cédula urbanística del mismo.

#### **Artículo 5**

### **ESTUDIOS DE DETALLE**

Será necesario formular Estudio de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

Su contenido tendrá por objeto prever o reajustar, según los casos:

- el señalamiento de alineaciones y/o rasantes
- la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento sin que puedan alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en dicho estudio. En ningún caso podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni ocasionar perjuicio a los mismos.

El Régimen Jurídico aplicable a estos instrumentos de planeamiento, en cuanto a su tramitación, competencia para su tramitación y plazos para ello, será el contemplado en los artículos 60 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

## **Sección 2ª. LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN**

#### **Artículo 6**

### **LICENCIAS**

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación, se señalan en los artículos 166 a 174 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Artículo 7**

### **COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

De conformidad con lo dispuesto en el art.25.2.d) y 21.1.LL) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 24.e) del Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponderá al Alcalde.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Las licencias se otorgarán, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de

acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Suelo, Planeamiento Urbanístico, Ordenanzas Municipales y Legislación específica que resultare de aplicación.

El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas; ni su obtención podrá ser revocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón, artículos 172 a 177.

Toda licencia implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- Reposición de las aceras confrontantes a la finca.
- Indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas, y otros elementos análogos.
- Instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

A tal efecto, la Administración Municipal no concederá el certificado de final de obras en tanto no se haya dado cumplimiento a las obligaciones señaladas en el párrafo anterior.

Transcurrido el plazo de resolución a la solicitud de licencia urbanística sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

## **Artículo 8 PROYECTOS TÉCNICOS**

Salvo las obras que se considerarán menores de acuerdo con el listado adjunto, toda petición de licencias requerirá la redacción del oportuno proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Se considerarán obras menores aquellas que no suponen modificaciones estructurales o, en el caso de obras de nueva planta, ampliación, reforma o demolición, sean de poca entidad. Dentro de este apartado se incluyen como norma general las siguientes:

- Retejado o reparación de cubiertas que no afecten al entramado de estructura. Reparación de canalones y bajantes interiores.
- Obras de conservación o reforma del interior de edificios que no afecten a su estructura ni cimentación, que no supongan alteración del volumen ni del uso objetivo. Que no supongan alteración de las instalaciones y servicios de uso común, ni del número de viviendas y locales. Que no afecten al diseño exterior ni a las condiciones de habitabilidad ni de seguridad de los edificios e instalaciones.
- Reforma de acabados e instalaciones interiores de viviendas.
- Reconstrucción de forjados que no afecten a jácenas, pilares o muros de carga. Apertura

de huecos en muros que no sean fachadas de anchura máxima de 1,40 m.

- Sustitución de hojas de puertas, ventanas y balcones, sin alterar cercos, ni precisar trabajos de albañilería.
- Construcción, reparación o demolición de tapias de cerramiento que no confronten con la vía pública.
- Construcción, reparación o demolición de cobertizos para usos secundarios de planta baja y superficie inferior a 30 m<sup>2</sup>, que no confronten con la vía pública.
- Construcción, reparación o demolición de cabañas (casetas) o construcciones menores en suelo no urbanizable, con superficie inferior a 35 m<sup>2</sup>.
- Revoco y pintura de fachadas sin alterar huecos.
- Reforma de cocinas, baños, aseos, mostradores, barras de bar, etc., que no afecten a la distribución interior.
- Demolición y construcción de tabiques sin que ello afecte a la total distribución de la vivienda o local.
- Demolición de edificaciones de una sola planta o de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, siempre que su situación entre medianerías no suponga un riesgo especial.

## **Artículo 9**

### **SOLICITUD DE LICENCIAS**

Las licencias se solicitarán por escrito, en instancia dirigida al Alcalde, firmadas por el promotor, con indicación de su nombre, apellidos y dirección, número de teléfono, debiéndose indicar e identificar al constructor y, en su caso, al director técnico de la obra, en el impreso que se adjunta en ANEXO I Y II, para obras mayores y menores.

En el caso de obras mayores, se acompañará por triplicado el proyecto técnico de las obras a realizar, hoja de encargo de dirección e inspección de obras, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

En el caso de obras menores, se deberá expresar con claridad el alcance y cuantía de las obras a ejecutar, aportando croquis de la obra con acotaciones y superficie y plano de emplazamiento, salvo en los casos en los que la naturaleza de las obras no exija tales croquis. En caso de estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir asistencia de dirección técnica que dirija las obras.

Para el caso de obras de demolición, deberá acompañarse a la solicitud, proyecto técnico de las obras a realizar, hoja de encargo de dirección facultativa de las obras, visados ambos por el Colegio Profesional correspondiente, incluyendo las medidas de seguridad que hayan de adoptarse mediante la ejecución de las obras.

Así mismo deberá acompañarse LA eliminación de ratas y acreditar que el inmueble a demoler se encuentre libre de inquilinos.

## **Artículo 10**

### **PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA**

A las solicitudes de obras de nueva planta se acompañará por triplicado proyecto suscrito por técnico de competencia legal, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

## **Artículo 11**

### **PROYECTOS DE OBRAS DE REFORMA**

A las solicitudes de obras de ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañará proyecto con los mismos requisitos de número de ejemplares, firma y visado, que para los de nueva planta, compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria en que se describa el alcance de las obras a realizar, con los datos de cumplimiento de la normativa urbanística; superficies; número de pisos; alturas; distribución adoptada; destino de la edificación; clase de construcción; sistema de evacuación de aguas residuales; cumplimiento de la normativa de prevención de incendios; presupuesto aproximado; etc., que se juzguen necesarios para definir perfectamente el proyecto.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1000, abarcando un sector de la población de suficiente extensión para poder identificar claramente el solar de que se trate y su relación con las alineaciones oficiales y acotación con elementos principales.
- Planos de la reforma que se proyecta, en número suficiente para expresarla con toda claridad.

Cuando se trate de obras de consolidación, apeo o demolición de pequeña entidad, podrá sustituirse el proyecto por una Memoria descriptiva, firmada por el técnico director, o por una descripción hecha en la misma solicitud y autorizada con la firma del facultativo. En los casos de consolidación se precisará perfectamente el alcance de la obra, indicando los elementos de la estructura afectados por la misma.

Cuando se trate de obras exceptuadas de la dirección facultativa, el propietario describirá en la solicitud las características de la obra proyectada, indicando el emplazamiento de la finca donde hayan de ejecutarse las obras.

## **Artículo 12**

### **LICENCIAS PARA CABAÑAS O CASSETAS DE APEROS**

Se acompañará a la solicitud croquis acotado de la obra y finca en donde se ubique, y declaración jurada de la superficie de la finca, de las edificaciones con las que cuente en ese momento y del destino que se pretende dar a la cabaña. En todo caso se podrá exigir la documentación complementaria que sea preciso para garantizar que las obras se acomodarán a la Ley del Suelo. Se ajustarán a las condiciones establecidas en las Determinaciones Generales del Plan. No dispondrán distribución interior ni instalaciones propias de la vivienda, lo cual deberá ser verificado por los servicios técnicos municipales.

## **Artículo 13**

### **LICENCIAS DE PUBLICIDAD**

La instalación de rótulos publicitarios y carteles visibles desde la vía pública exigirá la previa concesión de licencia, mediante solicitud a la que se unirá croquis de emplazamiento y características del rótulo o cartel.

Con carácter general no se permitirá la instalación de carteles o propaganda en fachadas de edificios dentro del casco urbano, limitándose su exhibición a vallas y espacios destinados a publicidad que a tal efecto se señalen.

Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán

interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

En cualquier caso será causa suficiente para la denegación de licencia la inadecuación al ambiente del entorno en el que se pretendan instalar.

#### **Artículo 14**

##### **INFORME**

Presentada la documentación y reportados los documentos que, en su caso, puedan exigirse, se informará el expediente por los técnicos municipales o comarcales, y por la Comisión de Urbanismo o la D.P.H. (Cooperación), que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

#### **Artículo 15**

##### **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia y se hayan satisfecho las tasas que correspondan. Concedida la licencia, el técnico municipal procederá a verificar las alineaciones y rasantes.

Cuando se ejecuten obras sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística de Aragón.

#### **Artículo 16**

##### **TERMINACIÓN DE LAS OBRAS**

Será preceptiva la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, Certificado de fin de obra expedido por el Director Técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, haciendo constar el importe efectivo de la misma y la justificación de alta en Contribución Territorial Urbana, así como la Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda siempre y cuando así lo exija la legislación específica correspondiente.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

#### **Artículo 17**

##### **CÉDULA DE HABITABILIDAD**

La Cédula de Habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas, actuándose conforme a lo establecido en la legislación específica. Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la Cédula de Habitabilidad y de la licencia municipal de primera utilización y ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias en las respectivas Compañías o Empresas suministradoras para la contratación del servicio. Las Empresas suministradoras no podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones.

#### **Artículo 18**

##### **CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS**

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos señalados a continuación, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

## **Artículo 19**

### **INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 203 a 210 de la Ley Urbanística de Aragón y en la reglamentación que los desarrolle.

## **Artículo 20**

### **ACCIONES**

Será de aplicación lo dispuesto en el artº. 10 de la Ley Urbanística de Aragón. Los actos municipales, cualquiera que sea su objeto, relacionado con las presentes ordenanzas, que pongan fin a la vía administrativa, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## **Sección 3ª. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS**

## **Artículo 21**

### **DEBER DE CONSERVACIÓN. PRECAUCIONES DE SEGURIDAD. GENERALIDADES**

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y calidad ambiental, cultural y artística (en su caso).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para su conservación con indicación del plazo de realización.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza se adoptarán cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin, incluso de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de

presentar Proyecto de Seguridad e Higiene.

El Ayuntamiento y los Organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Además de las presentes normas, será de aplicación lo dispuesto en los arts.184-189 de la LUA.

## **Artículo 22**

### **VALLAS**

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas ocupando como máximo la mitad de la anchura de la acera; y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

En las calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales (o aquellos que ejerzan dicha labor subsidiariamente), determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

En las calles de mucho tránsito, podrán establecerse las vallas en las condiciones citadas en los párrafos anteriores mientras se trabaje en la fachada de la planta baja del edificio, bien sea por derribo, reforma o nueva construcción. Para el resto de las obras se dispondrán los andamios formando pasos cubiertos en la anchura correspondiente a las aceras, con las debidas condiciones de seguridad, para no interceptar el paso de los peatones. Las vallas quedarán entonces a 60 cm. de las fachadas, y, de ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan los accesos.

La instalación de vallas requerirán la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

## **Artículo 23**

### **ANDAMIOS Y GRÚAS**

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización y se establezcan las medidas de seguridad oportunas.

#### **Artículo 24** **APEOS**

Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o particulares.

#### **Artículo 25** **OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS**

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo precedente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

#### **Artículo 26** **APEOS URGENTES**

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales. La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o particulares.

#### **Artículo 27** **DERRIBOS Y DEMOLICIONES**

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta a la previa obtención de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a los arts. 53 <Patrimonio arquitectónico>, y 6 y siguientes de las presentes Ordenanzas y legislación que resultare de aplicación.

Antes de proceder al derribo de la edificación especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocaran apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianerías).



## **Artículo 28**

### **ESCOMBROS**

Para el vertido de escombros se utilizarán procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones, reparaciones de servicios, tapado de calas, plantaciones, etc., deberán realizar dichas obras en el espacio acotado que les sea fijado en el oportuno permiso municipal, previo abono de las tasas correspondientes, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactos, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

La utilización de contenedores será obligatoria, salvo que, atendiendo a circunstancias especiales de dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin urbanizar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los contenedores no deberán permanecer llenos durante más de cuarenta y ocho horas sin ser retirados. Asimismo, todos los materiales sobrantes deberán ser retirados de la vía pública antes de las cuarenta y ocho horas, a partir de la finalización de la obra.

Los vehículos que transporten tierras, escombros, estiércol, cal, yeso, carbón, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan o despidan mal olor.

Los encargados o responsables de las obras en edificios tendrán la obligación de dejar todos los días, antes del anochecer, los frentes de las casas o solares limpios de escombros, materiales de construcción y tierras.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente la ocupación de la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción; previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales en la vía pública ocupando más de 6 metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de las calles, debiendo dejar siempre el paso libre para el tránsito de vehículos.

Los sitios en donde se carguen o descarguen toda clase de productos que ensucien la vía pública deberán dejarse limpios en cuanto finalice la operación.

## **Artículo 29**

### **EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, y quede así acreditado por técnico competente.

- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se estará a lo acordado en el art 188.2 de la LUA.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble o desalojamiento de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones podrá adoptar la Alcaldía para corregir las deficiencias de la construcción que afectaren a la salubridad o seguridad.

### **Artículo 30 EJECUCIÓN SUBSIDIARIA**

Los actos de las Corporaciones locales son inmediatamente ejecutivos, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y art. 51 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local. El incumplimiento de éstos por los ciudadanos facultará a la Administración Local a la consecución del fin de éstos a través del procedimiento de ejecución forzosa o el de ejecución subsidiaria, conforme a lo dispuesto en los art. 93 y ss. de la precitada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

### **Artículo 31 LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES**

Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde no se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de tres meses.

Así mismo deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales.

Los vallados de los solares que no hayan solicitado licencia de edificación para construir en ellos deberán cumplir las condiciones siguientes:

1.- En las zonas consolidadas del núcleo de Peraltilla, los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada y, en este caso, serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de 2 metros, y como máximo 3,50 metros.

2.- Cuando los bajos comerciales o la planta baja de un edificio no vayan a ocuparse de inmediato, se realizará un cerramiento provisional con materiales y acabado en consonancia con los de la fachada, permitiéndose huecos de ventilación en su parte alta.

## Sección 4. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

### **Artículo 32 PARCELACIÓN URBANÍSTICA - RÉGIMEN JURÍDICO**

Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo de que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación que la contenga.

Serán de aplicación las normas relativas a la indivisibilidad de las parcelas contenidas en la Ley Urbanística de Aragón, art. 178 a 183.

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que aquéllos sean adquiridos simultáneamente por propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (L.U.A., art. 180).

### **Artículo 33 PROYECTO DE PARCELACIÓN**

1.- Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de licencia municipal que debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:

- a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan urbanístico sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.
- b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan.

2.- En los casos en que la parcelación se proyectase simultáneamente con un Plan Especial que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de desarrollo.

### **Artículo 34 PARCELACIONES RÚSTICAS**

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La parcelación rústica requerirá la concesión de licencia municipal, de conformidad con las condiciones de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo, señaladas en el Plan general vigente o por la legislación agraria aplicable al efecto. En tanto no se modifique esta legislación, la unidad mínima de cultivo se fija en 20.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío.

### **Artículo 35** **REPARCELACIONES**

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento que le es de aplicación, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y al Ayuntamiento en proporción a sus derechos.

El procedimiento, tramitación y reglas para la reparcelación viene establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto), artículos 71 y siguientes, y en los art. 124 a 127 de la Ley Urbanística de Aragón, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a la parcela mínima edificable que estas ordenanzas establecen en las diversas zonas edificables en Suelo Urbano.

### **Artículo 36** **OBJETO DE LA REPARCELACIÓN**

Procede la reparcelación para:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
- c) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.

### **Artículo 37** **EFFECTOS DE LA REPARCELACIÓN**

Como consecuencia de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación se producirá la delimitación del polígono o unidad de actuación con la que se inicia el expediente de reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta la aprobación definitiva del proyecto de referencia.

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y gastos inherentes al sistema de actuación, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y tendrá un carácter preferente sobre otras notas marginales referentes a la misma finca.

## Sección 5ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### **Artículo 38**

#### **ALCANCE Y CONTENIDO**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano, y los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales. Red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad y condiciones de diseño, además de lo establecido en los art. 41 y siguientes de estas Ordenanzas.

Los Proyectos de Urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano. Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.
- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

- Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y

entre aquél y los futuros propietarios de solares.

- Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones que se hayan impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de lo autorizado.

### **Artículo 39**

#### **ABASTECIMIENTO DE AGUA**

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de la dotación de agua serán de 200 litros/hab./día, y de 40 m<sup>3</sup>/día/Ha. para actividades productivas.

En los Proyectos de Urbanización y edificios de nueva construcción, para el abastecimiento de agua se deberá garantizar:

1. El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,00 m. de diámetro, debiendo estar ejecutados con muros y soleras de hormigón HA-25
2. Las tapas serán de un diámetro mínimo de 60 cm. y serán metálicas, debiendo ser reforzadas las que se encuentren en las calzadas.
3. Las acometidas particulares a cada vivienda o bloque de viviendas, tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle, una arqueta mínima de 30x30x30 cm. con tapa metálica registrable, dentro de la cual estará perfectamente accesible la llave de paso individual de la vivienda o bloque.
4. En el interior de la finca, sea de una o varias viviendas o locales, habrá un lugar accesible permanentemente para ubicar el contador de agua y poder leerlo sin dificultad. Caso de tratarse de un grupo de viviendas o locales, se colocará la batería de contadores correspondiente, con llave de corte general, en un cuarto especialmente destinado al efecto en el portal de acceso al edificio, con desagüe sifónico conectado a la red de alcantarillado. En el caso de viviendas unifamiliares, se colocará el contador en fachada, en lugar accesible y en armario según las instrucciones de la compañía suministradora.
5. La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o Empresa Adjudicataria del Servicio, con el Boletín del Instalador de la fontanería, y la licencia municipal de primera utilización y ocupación (y, en su caso, la Cédula de Habitabilidad), y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.
6. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
7. Las pruebas de las tuberías generales deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, y las obras se realizarán bajo su supervisión.

## Artículo 40 SANEAMIENTO

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado del núcleo urbano correspondiente.

Se deberá garantizar:

1. El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,20 m. de diámetro, debiendo estar ejecutados con muros y soleras de hormigón HA-25. Contarán con escaleras o potes metálicos cada 25 cm. para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre dos pozos será de 40 m. salvo excepciones justificadas.
2. Las tapas de los pozos serán de un diámetro mínimo de 60 cm. y serán metálicas, debiendo ser reforzadas las que se sitúen en calzadas.
3. Deberá hacerse una acometida a cada parcela de un diámetro mínimo de 20 cm. Caso de considerarse necesario podrán hacerse más acometidas.
4. El tamaño mínimo de los tubos de la red general será de 250 mm. de diámetro. Los tramos de la red existente que se sustituyan adoptarán este diámetro para conductos de PVC (6 0300mm para conductos de hormigón). Los colectores principales tendrán 0350 mm y el emisario a la EDAR 0400 mm.
5. Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como mínimo cada 30 m.
6. Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en su parte inferior, para permitir el acceso permanente a los mismos.
7. La salida de cada finca de la red de pluviales o fecales contará en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada, y en un lugar común y perfectamente accesible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con el desnivel oportuno, se acometerá a la red general de alcantarillado por su parte superior y sin mermarle nada de su sección.
8. La pendiente mínima de las tuberías generales será del 4 por mil (Salvo las excepciones justificadas), con un valor recomendado del 10-15‰.
9. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 cm. medidos en su cara superior.
10. Las pruebas de las tuberías generales deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, y las obras se realizarán bajo su supervisión.
11. Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente.
12. Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.
13. En los casos singulares en los que el vertido se realice a través de fosas sépticas y salida a afluentes, deberán obtenerse las oportunas autorizaciones sanitarias de los Organismos Competentes (Comisaría de Aguas, Jefe Local de Sanidad, etc.).
14. Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red de saneamiento para conducirlas a la depuradora. La red deberá diseñarse de forma que las escorrentías no urbanas (barrancos y similares) y aguas de otras procedencias (aliviaderos de acequias o

similares) no se conduzcan a la red.

Se recomienda disponer aliviaderos de crecida dimensionados de forma que no se supere en el colector a depuradora un caudal equivalente a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. A tal efecto se recomienda prever tanques de tormentas.

15. La parcela disponible para la Depuradora deberá tener una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> y superior a 0' 7m<sup>2</sup>/hab.equivalente. Deberá ubicarse a una distancia superior a 2.000 m del suelo urbano (a menos que existan medidas correctoras que permitan disminuir esa distancia).

## **Artículo 41**

### **OTRAS INFRAESTRUCTURAS**

1. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3 kw por vivienda.
2. El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica, alumbrado, telefonía, televisión por cable o similares, o modificación de las existentes en suelo urbano, deberá hacerse subterráneo.
3. En el casco urbano consolidado no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas en fachadas de edificios, de ningún cable. Se toleran en estas zonas los cables o similares adosados a fachada, eliminándose los cruces aéreos en esquina. En las zonas no consolidadas no se permitirán tampoco los cables adosados a fachada.
4. Para las redes existentes no se autorizará ninguna obra de instalación que consolide o refuerce los tendidos e instalaciones existentes, salvo las destinadas a su conservación en los casos que peligre la seguridad de las personas o propiedades.
5. Los cables de línea repartidora y acometida a la red general en los nuevos edificios, quedarán ocultos en los muros de fachada, en los que únicamente se permitirán pequeños armarios de registro y control de consumo y cajas generales de protección dispuestos de forma discreta.
6. El nivel de alumbrado público medido sobre el pavimento será de 10 lux.
7. No se permitirán conducciones vistas de gas en fachadas, permitiéndose su ocultación mediante la colocación de algún elemento ornamental (rejilla metálica, cornisa, etc.) que oculte su visión desde la vía pública.
8. Las instalaciones de alumbrado público se ejecutarán de acuerdo con la Orden de 8 de Abril de 1987 del Departamento de Industria de la D.G.A., por la que se regulan las Instrucciones Técnicas de Alumbrado Público A-IT (B.O.A. 27 Mayo de 1987), o por la normativa que la sustituya.
9. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
10. No se permitirá la colocación de antenas parabólicas o instalaciones similares en fachadas.



## **TITULO II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Sección 12. CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 42**

##### **TIPOS DE ZONAS DE VOLUMEN Y USO**

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Peraltilla califica el Suelo Urbano en los siguientes tipos de Zonas, en relación con el volumen y uso de edificación que se permiten en cada una de ellas.

Zona de Casco antiguo (C)

Zona de manzana cerrada (M)

Zona de edificación unifamiliar Extensiva (E)

Zona de Equipamientos y Servicios (S)

Zona Verde (V)

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente Título.

#### **Artículo 43**

##### **LIMITACIONES DE VOLUMEN: DEFINICIONES**

###### **APROVECHAMIENTO MEDIO**

El Aprovechamiento Medio de una Unidad de Ejecución se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

###### **EDIFICABILIDAD**

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo medidos ambos en proyección horizontal.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá la totalidad de la superficie construida de las partes de los edificios, principales o secundarios situados en la parcela, según se determina en el apartado siguiente.

Mientras no se exprese lo contrario la edificabilidad se entenderá referida a la superficie neta de la parcela edificable. (edificabilidad neta)

La edificabilidad bruta se entiende referida a la totalidad de la superficie de una parcela, Unidad de Ejecución u otro ámbito de suelo preestablecido, comprendiendo los terrenos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

###### **SUPERFICIE EDIFICADA**

A efectos del cálculo de la superficie edificada para justificar que no se rebasa la edificabilidad máxima permitida computarán:

- Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.
- Los aprovechamientos bajo cubierta no exceptuados. Contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,80 m.
- Los cuerpos abiertos, volados o no, cubiertos, según las consideraciones que se establecen al definir la superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los elementos siguientes:

- Patios interiores de parcela, cerrados o abiertos. Porches y accesos a garajes y portales en planta baja. Cuerpos abiertos, volados o no, sin cubrir.
- Sótanos
- Semisótanos cuyo techo no esté situado a más de 0,90 m. de altura sobre la rasante de la acera en la fachada del edificio y que se destinen y vinculen registralmente a los usos comunes al servicio del edificio, de estacionamiento, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 8 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Entrecubiertas destinadas a usos comunes al servicio del edificio: cajas de escalera, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 8 m<sup>2</sup> por vivienda, vinculados registralmente a dichos usos, siempre que los faldones cumplan las condiciones señaladas en las ordenanzas para permitir su construcción por encima de la altura máxima.
- Huecos de ascensor que cumplan con las dimensiones mínimas que establece la normativa en vigor sobre supresión de barreras arquitectónicas (siempre y cuando la planta baja sea accesible de acuerdo con dicha normativa) aun en el caso de que sólo constituyan un espacio de reserva.

## **SUPERFICIE CONSTRUIDA**

- Se entiende por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados en tres de sus lados por paredes. Cuando se hallen limitados únicamente por uno o dos lados por paredes, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.
- Superficie construida por vivienda es la que resulta para cada una de las viviendas, medidas en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio.
- Superficie construida de locales de negocio es la que resulta para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que el apartado anterior.

## **SUPERFICIE ÚTIL**

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendaderos u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos verticales estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En las viviendas y locales acogidos a protección oficial, se utilizarán los criterios de medición establecidos en la Reglamentación aplicable a los mismos.

#### **Artículo 44**

#### **LIMITACIONES DE POSICIÓN: DEFINICIONES**

##### **PARCELA**

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Está registrada nominalmente y/o inscrita en catastro público, y asignada a un propietario.

Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detracer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima es la que se establece por el Planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

##### **ALINEACIONES**

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, o los límites físicos definidos por las edificaciones existentes de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada, cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

Son alineaciones oficiales las establecidas por el planeamiento en vigor, definiéndolas expresamente o recogiendo las existentes de hecho.

Son alineaciones no oficiales las existentes de hecho no recogidas por el planeamiento o las previstas en planos o normas no vigentes.

##### **LÍNEAS DE FACHADA**

Líneas de fachada son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada que resulten de la aplicación de las presentes ordenanzas, podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y volados en las condiciones que se establecen en las mismas

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueado, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

## **RASANTES**

Se entiende por rasante oficial la señalada en el Plan General o figuras de planeamiento que lo desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

## **PLANTAS**

El número de plantas de una edificación es el cómputo del número total de plantas, incluyendo las plantas de piso, planta baja y semisótanos cuya cara inferior de forjado de techo sobresalga más de 1 metro por encima de la rasante en el punto medio de la acera.

Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

## **OCUPACIÓN**

Es la fracción de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Puede referirse a la totalidad de la edificación o a distintas plantas, en cuyo caso se especifican éstas.

Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos, cuerpos abiertos y construcciones bajo rasante en el interior de la parcela, y excluyendo los vuelos sobre la vía pública, y aleros y marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

A efectos del cómputo de la superficie ocupada, no contabilizan aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

## **FONDOS**

Fondo de la edificación es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

Fondo máximo edificable es el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Fondo mínimo es aquel que puede ser edificado en toda la longitud de fachada y con la altura permitida, aunque ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos por las ordenanzas. En dicho caso no se permitirá el aprovechamiento de la entrecubierta.

### **Artículo 45**

#### **FORMA DE MEDIR LA ALTURA**

La ALTURA DEL EDIFICIO es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta la línea de intersección del plano de fachada con el alero de cubierta en su punto de mayor altura. Esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía.

## **Artículo 46**

### **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA**

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

- a) La vertiente del tejado no podrá rebasar el plano del 21 grados sexagesimales (210 - pendiente del 40%) trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 4 m. por encima de la altura máxima permitida.

Se establece una pendiente mínima de las vertientes del tejado del 30%, valor que se podrá alcanzar siempre y cuando el material de cobertura así lo permita (esta nqueidad)

- b) Englobados en las vertientes del tejado se permitirá los siguientes usos:

- Cuartos de instalaciones generales del edificio.

- Trasteros sin iluminación directa.

- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

- d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

## **Artículo 47**

### **ALTURAS DE PISO**

Los pisos destinados a habitación o servicios que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 m. medida verticalmente de suelo a techo.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 m. En el resto de piezas habitables de las viviendas se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 18 cm. sobre la rasante de la acera, cuando menos en todos los puntos donde se planteen accesos a dicha planta.

Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el Casco Antiguo, que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo por tanto rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

## **Artículo 48**

### **SALIENTES Y VUELOS**

Las fachadas serán planas y solo se permitirán los siguientes salientes:

- Aleros
- Balcones y miradores (éstos, sólo en planta primera y en las zonas admitidas).
- Cornisas y molduras.
- Marquesinas, rótulos y toldos.

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 cm. y a más de 3 metros de altura. El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera y 1/6

del ancho total de calle, hasta un máximo de 1,50 m. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3'25 m medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Caso de colocarse marquesinas, rótulos o toldos en el Casco Antiguo, se deberán usar materiales acordes con el entorno ambiental.

Los vuelos máximos y mínimos de aleros, balcones y miradores se regulan en los artículos correspondientes de cada una de las zonas. En calles de menos de 4 metros no se permiten vuelos superiores a 30 cm. En aquellas calles de anchura superior, los vuelos no superarán una dimensión tal que la distancia desde su punta hasta el eje de la calle sea inferior a 1'75m (para garantizar una anchura eficaz de calle de 3'50m).

La superficie total ocupada, en planta, por balcones y miradores se regulará según la altura de la edificación de acuerdo con la siguiente escala:

- |                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| - Hasta 7 m. de altura  | 0,30 m <sup>2</sup> /ml de fachada |
| - de 7 a 9 m. de altura | 0,50 m <sup>2</sup> /ml de fachada |

No se permiten vuelos en patios de manzana, a excepción de balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. en las condiciones establecidas para cada zona. No se admiten cuerpos cerrados con cierres de fábrica con vuelo superior a 50cm., ni en plantas superiores a la primera alzada.

#### **Artículo 49**

##### **PATIOS DE PARCELA O DE LUCES**

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 m. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 m. Su superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup>.

En el caso de que no den a él ni cocinas ni dormitorios, cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 m. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 m. Su superficie mínima será de 7 m<sup>2</sup>.

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto de balcones como de aleros, éstos no reducirán las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores.

#### **Artículo 50**

##### **PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS**

Todos los edificios que se construyen en el Suelo, presentarán todos los paramentos exteriores de sus muros revestidos con un revoco apropiado, salvo en los casos de tratarse de fábricas de sillería, de mampostería concertada o de ladrillo cara vista.

Las medianerías que queden al descubierto provisionalmente (hasta que se edifique en la finca contigua) deberán revocarse y pintarse en colores claros.

Las paredes laterales, medianerías, revolvimientos a diferente altura, etc., que hayan de quedar definitivamente al descubierto, deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal.

## **Artículo 51**

### **EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS**

En los casos previstos en las Normas correspondientes a las diferentes zonas, en que la edificación se retranquea de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación, en las condiciones establecidas para cada zona.

En los casos de cerramientos macizos, cuando el cerramiento no sea de fábrica cara vista, recibirá un revoco adecuado. Los cerramientos diáfanos (rejas, mallas metálicas, cerramientos vegetales, etc.) deberán mantenerse en las debidas condiciones de conservación.

Cuando no se construya cerramiento, o éste sea diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

## **Artículo 52**

### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

Para ello se señalan las disposiciones siguientes, que serán de obligado cumplimiento en la zonificación de Manzana Cerrada:

- a) Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas, excepto porches en planta baja, accesos de garaje y portales, o terrazas en las condiciones señaladas en el párrafo b.
- b) Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. A tal fin, los huecos de ventanas deberán tener una anchura igual o menor que la altura, mientras que los huecos de puertas balconeras deberán tener una anchura igual o menor que 2/3 de la altura. Los huecos de planta segunda no tendrán altura superior a 1 m, especialmente en la zona de casco antiguo donde deberán quedar lo más enrasados posible al alero de cubierta.

De disponerse terrazas abiertas a la vía pública, sus huecos en el plano de fachada deberán cumplir las condiciones establecidas para las ventanas.

- c) Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con espesor máximo de losa de 18 cm. Se recomienda no disponer balcones en planta segunda alzada en casco antiguo por uniformidad con la tipología dominante.
- d) En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.

Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco,

Los huecos en planta baja y soportales, deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima fijada por el art. 68 impida el cumplimiento de este apartado.

- e) Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 18 cm. de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y 30 cm. de vuelo mínimo.

Se recomienda el uso de teja vieja o similar a la existente. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra o teja negra.

Se prohíbe el uso de fibrocemento o material similar en las cubiertas visibles desde la vía pública.

Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de equipamiento, y en aquellos edificios en los que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública. En todo caso deberán disponerse cubiertas en las condiciones señaladas en el párrafo anterior en una profundidad mínima de 2 metros, pudiendo el resto cubrirse con cubierta plana.

No se permiten los antepechos, sean macizos o diáfanos, en fachadas, por encima de la altura máxima, salvo que se justifiquen por motivos constructivos o de composición arquitectónica, y no supongan aprovechamientos no permitidos en la entrecubierta.

### **Artículo 53**

#### **CONDICIONES DE PROTECCIÓN**

Los edificios existentes de interés arquitectónico se regularán de acuerdo con las condiciones de protección que determina el artº. 90 (Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico) y las fichas del Catálogo que incorpora este Plan General.

### **Artículo 54**

#### **SÓTANOS**

Se entiende por sótanos los locales bajo la planta de acceso desde la vía pública (planta Baja) cuyo techo no llegue a estar a un nivel de noventa centímetros o más por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se tomará el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,20 m. libres medidos desde la cara baja de la jácena hasta la cara alta del forjado o solera inferior, para uso de aparcamientos. Para cualquier otro uso su altura libre será de 2,50 m. como mínimo. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura libre a 2,00 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará en las condiciones señaladas en el artículo 91 de estas Ordenanzas

### **Artículo 55**

#### **USOS EN SÓTANO**

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, servicios, industriales, comerciales y espectáculos.



Compatibles:

Aparcamientos

Cuartos de instalaciones generales del edificio.

Trasteros.

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

## **Artículo 56 SEMISOTANOS**

Se entiende por semisótanos aquellas plantas de sótano que reúnen las condiciones de:

- tener su techo a un nivel de noventa centímetros o más por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada y
- que su suelo se halle a más de 1,20 m. y menos de 1,60 m. por debajo de la misma en el mismo punto; y cuente con varios huecos de ventilación (e iluminación) en fachada con superficie superior a 0,60 m<sup>2</sup> (cada uno).

En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se tomará el punto medio de cada uno de los tramos. Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas en el artº 54 para los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará de acuerdo con las condiciones señaladas en el art. 91.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que la cara superior del forjado de su techo no esté situada a más de 0,90 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

## **Artículo 57 USOS EN SEMISÓTANOS**

Prohibidos: Los usos de vivienda, residenciales, oficinas e industriales.

Compatibles: Aparcamientos

Cuartos de instalaciones generales del edificio.

Trasteros.

Comercial o de almacenamiento, siempre que se garanticen las debidas condiciones de seguridad, higiene, iluminación y ventilación.

Aseos vinculados al uso en planta baja.

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

## **Artículo 58**

### **PLANTA BAJA**

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 m. como máximo por debajo de ésta en el punto medio de la fachada o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma. Es la planta inmediatamente superior a la de sótano (o semisótano) o la inferior del edificio en el caso de que no exista aquella.

Los accesos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los accesos públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

## **Artículo 59**

### **USOS EN PLANTA BAJA**

Los que la zonificación del Plan General en que se halle ubicado el edificio al que pertenezca la planta baja permitan, habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en el Capítulo "Condiciones de Salubridad, Confort y Accesibilidad".

Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 2,80 m. libres, medidos desde suelo a techo, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 m. en aseos, despensas y trasteros, y hasta un mínimo de 2,50 m. en un 20% de la superficie útil del local.

## **Artículo 60**

### **ENTREPLANTAS**

En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 m. desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 m. La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 m. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 m. siempre que el uso sea el de aseos, despensas o trasteros.

Los usos permitidos serán los de los semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público o de personal laboral (salvo que se garantice una altura libre de 2,50 metros).

## **Artículo 61**

### **APARCAMIENTOS: PROVISIÓN DE PLAZAS**

En todas las zonas excepto en Casco Antiguo, todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

- 1 plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.

1 plaza por cada 10 camas o 100 m2 de superficie útil de uso hotelero, sanitario o residencial comunitario.

1 plaza por cada 5 empleados o 100 m2 de superficie útil de uso comercial, de oficinas o productivo.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela
- b) En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

## **Sección 2ª. ZONA DE CASCO ANTIGUO**

### **Artículo 62**

#### **TIPO DE ORDENACIÓN**

Está constituida por un tejido heterogéneo de construcciones fundamentalmente entre medianeras que conforman manzanas cerradas de formas predominantemente alargadas (según la línea de cota) con profundidades que oscilan entre los 16 y 20 metros y están integradas por pequeñas parcelas con patios interiores distribuidos de forma aleatoria.

### **Artículo 63**

#### **CONDICIONES DE USO**

*Se permiten los siguiente usos:*

Uso Residencial.- Vivienda, solo en la edificación principal.

Uso Comercial.- Pequeño comercio en planta baja

Oficinas.- Despachos profesionales.

Hostelería.- En planta baja y alzadas, con las siguientes limitaciones:

Espectáculos.- Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.

Equipamiento.- Sin limitaciones

Servicios.-	Sin limitaciones
Industria-Talleres.-	Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y sean admitidas por la normativa vigente para zonas residenciales.  El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas.
Almacenamiento.-	Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso agrícola o ganadero.

Uso Industrial o de almacenamiento calificado en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos (que precisen implantación en edificio exento); o que requieran trasiego de camiones de tonelaje superior a 8.000 kg.

## **Artículo 64**

### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### LIMITACIONES DE PARCELA

No se establece límite mínimo de parcela, excepto el frente mínimo de fachada, que se establece en 3'50 metros salvo en el caso de parcelas consolidadas existentes a la entrada en vigor de este P.D.S.U. que tengan un frente de fachada menor. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de rafes, etc.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle

#### OCUPACIÓN

La ocupación en plantas bajas podrá ser del 100% de la parcela. En plantas alzadas, la ocupación vendrá dada por el fondo máximo. El frente máximo de edificación queda limitado en 15'00 metros.

#### FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 m., paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 49, en el interior de la propia parcela. Se admiten las siguientes excepciones:

en manzanas con edificaciones pasantes (recayentes a dos calles paralelas) se admitirá el fondo consolidado, y

en manzanas con fondos superiores en una proporción superior al 50% de las edificaciones consolidadas que la integran se permitirán fondos hasta de 15 metros siempre y cuando se garanticen las condiciones de dimensión mínima de patios y luces rectas y no se ocupe (en

plantas alzadas) la franja de dos metros de fondo contigua al lindero posterior.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 m. sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas) y el arranque de la pendiente estará separado de la fachada interior y el lindero trasero de la parcela un mínimo de 3 m.

#### EDIFICABILIDAD

La resultante de multiplicar el fondo máximo edificable por el número de alturas permitido.

#### ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será: 8,50 metros, equivalentes a 3 plantas. Disponiendo la última planta abuhardillada, disponiendo -preferentemente- el alero a una altura de 2,10-2,15 m. de altura.

#### ÁTICOS

No se permiten por encima de la altura máxima. Únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, en las condiciones señaladas en el art. 46, cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase con la superficie destinada a dicho usos la edificabilidad permitida.

### Artículo 65

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

##### **Edificaciones de nueva planta**

Las nuevas edificaciones o ampliaciones se atenderán a lo dispuesto en el Artículo 52.

##### **Obras de reforma de edificaciones existentes**

Se tendrán en cuenta las disposiciones siguientes:

- a) Se tenderá a la reutilización de vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio. De proceder a la apertura de nuevos huecos para mejorar las condiciones de habitabilidad del edificio, se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- b) Las alteraciones en muros de fachada, deberán ejecutarse con materiales y texturas acordes con el entorno.
- c) Ninguna obra podrá eliminar o desfigurar elementos compositivos típicos.
- d) Los edificios existentes podrán mantener su volumen y ocupación actual aún cuando superen las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, no siendo considerados como Fuera de Ordenación, siempre que no se proceda a su demolición y sustitución, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en artículos anteriores.

##### **Tramitación de derribos y licencias.**

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a parte o la totalidad de las fachadas de edificios, como demostración de que el edificio nuevo o el rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la Memoria Justificativa del Proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos, croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachada deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

## **Artículo 66**

### **SALIENTES Y VUELOS**

Se regirán por lo especificado en los artículos 48 y 52, con las siguientes limitaciones:

#### Aleros y balcones:

Los aleros serán obligatorios tal y como se establece en el artículo 52. El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm, siendo su vuelo máximo de 0,50 m.

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc.; se aplicarán las mismas consideraciones que en el artículo 50 se establecen para la regulación de altura máxima. En patios de manzana sólo se permiten balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. y longitud máxima 2,50 m, cuando la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3m.

#### Miradores

No se permiten los miradores cerrados.

## **Sección 3ª. ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA o ENTRE MEDIANERAS**

## **Artículo 67**

### **TIPO DE ORDENACIÓN**

Se propone como tipo de ordenación análogo al de Casco Antiguo para completar manzanas inacabadas o bien en emplazamientos de transición hacia tipologías más abiertas localizadas en zonas periféricas del Casco.

La edificación formará una franja a lo largo del perímetro de la manzana, quedando una parte descubierta en el interior de la misma. Las fachadas estarán situadas sobre la alineación de la vía pública, sin permitirse retranqueos. Mediante Estudios de Detalle por manzanas se podrán implantar tipologías de vivienda adosada en hilera (nunca pareadas o aisladas).

## **Artículo 68**

### **CONDICIONES DE USO**

#### Se permiten los siguiente usos:

Uso Residencial.-	Vivienda, residencia colectiva, hotelero, o similar.
Uso Comercial.-	Sin limitaciones
Oficinas.-	Sin limitaciones.
Hostelería.-	Con las siguientes limitaciones:
Espectáculos.-	Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB (A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.

Equipamiento.-	Sin limitaciones
Servicios.-	Sin limitaciones
Industria-Talleres.-	Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y sean admitidas por la normativa vigente para zonas residenciales.  El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB (A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.
Almacenamiento.-	Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Uso agrícola o ganadero.

Uso Industrial o de almacenamiento calificado en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos (que precisen implantación en edificio exento); o que requieran trasiego de camiones de tonelaje superior a 8.000 kg.

## Artículo 69

### CONDICIONES DE VOLUMEN

#### *LIMITACIONES DE PARCELA*

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 150 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de fachada de 5,00 m y máximo de 20,00m. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no puedan cumplirse estos mínimos podrá autorizarse excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

#### *OCUPACIÓN*

La ocupación en plantas bajas podrá ser del 75% de la parcela. En plantas alzadas, la ocupación vendrá limitada por el Fondo máximo edificable y por el establecimiento obligatorio de luces rectas mínimas de 3 metros a los linderos posteriores de la parcela.

#### *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE*

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 m, paralelo a la alineación de fachada, siempre que no venga definido con una dimensión distinta en los planos de ordenación.

#### *ALTURA MÁXIMA*

La altura máxima edificable será de 8,50 metros (3 plantas).

## EDIFICABILIDAD

Será la que resulte de aplicar las alturas y fondos permitidos, o la asignada por los instrumentos de desarrollo en las Unidades de Ejecución.

### *ÁTICOS*

No se permite el aprovechamiento de la entrecubierta para uso residencial.

## Artículo 70

### SALIENTES Y VUELOS

Los voladizos sobre la alineación de la calle se permitirán en las siguientes condiciones:  
Cuerpos de edificación cerrados:

- Saliente de la línea de fachada no mayor del 8% del ancho de la calle, como máximo 1 metro cuando el cerramiento no sea de obra de fábrica.
- Longitud máxima: 50 % de la longitud de la fachada, con la condición de retirarse de los extremos una distancia no menor del vuelo.

### Balcones o voladizos abiertos

- Saliente de la línea de fachada no mayor del 8% del ancho de la calle, como máximo 1 metro.
- Longitud libre, con la condición de retirarse de los extremos una distancia no menor del vuelo.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas. No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,25 m. sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,15 m. como mínimo, de la línea de bordillo de la acera.

## **Sección 4ª. ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EXTENSIVA**

## Artículo 71

### TIPO DE ORDENACIÓN

La edificación principal de cada parcela podrá ocupar la parte anterior de la misma con fachada sobre la alineación de la vía pública pudiendo abarcar o no todo el frente de la parcela. En este segundo caso, los espacios libres quedarán limitados por un cerramiento situado sobre la alineación de la vía pública. En éste podrá haber puerta de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Estos cerramientos podrán ser ciegos.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en el artículo 49.

Actuando por manzanas completas, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Plan, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados en las manzanas.



## Artículo 72 CONDICIONES DE USO

### Se permiten los siguiente usos:

Uso Residencial.-	Vivienda, únicamente en la edificación principal.
Uso Comercial.-	Pequeño comercio en planta baja
Oficinas.-	Despachos profesionales, oficinas de empresa no mayores de 120 m2.
Hostelería-	con las siguientes limitaciones:
Espectáculos.-	Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB entre las 8:00 y las 22:00 horas, y de 60 dB si el funcionamiento se produce entre las 22:00 y las 8:00 horas, aunque sea de forma limitada.  Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB(A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB(A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.
Equipamiento.-	Sin limitaciones
Servicios.-	Sin limitaciones
Industria-Talleres.-	Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.  El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB(A) entre las 8:00 y las 22:00 horas y de 30 dB(A) entre las 22:00 y las 8:00 horas.
Almacenamiento.-	Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón

### Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Explotaciones ganaderas de carácter no doméstico.

Uso Industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.

## Artículo 73 CONDICIONES DE VOLUMEN

### *LIMITACIONES DE PARCELA*

La parcela mínima deberá tener una superficie neta igual o superior a 500 m2. Sólo será admisible una vivienda por parcela.

### *SUPERFICIE EDIFICADA*

Además de la edificación principal destinada a vivienda podrán existir edificaciones en el interior de la parcela, sin que la superficie total edificada en planta baja exceda del 60% de la superficie de la parcela, quedando el resto como espacio libre. La ocupación máxima para otros usos sin incluir vivienda será 1/5 de la parcela neta.

La edificabilidad total será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela.

#### *ALTURA MÁXIMA*

La altura máxima de los edificios principales será de 8,50 metros, equivalentes a 3 plantas. La altura de las edificaciones auxiliares no podrá exceder de 6 metros, equivalentes a dos plantas.

#### *ÁTICOS*

No se permiten por encima de la altura máxima. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, en las condiciones señaladas en el artículo 46, únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase la edificabilidad permitida.

### **Artículo 74 SALIENTES Y VUELOS**

Será de aplicación la regulación de la Zonificación de Edificación Residencial en Manzana Cerrada.

### **Artículo 75 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS**

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

## **Sección 5ª. ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

### **Artículo 76 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN**

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten todos los usos relacionados con el equipamiento, ya sea éste administrativo, docente, sanitario, asistencial, religioso, deportivo, socio-cultural, etc., así como los centros cívico-comerciales.

Se permitirá asimismo el establecimiento de servicios, comprendiendo los siguientes usos:

- Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.
- Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.

- Actividades funerarias (tanatorio, etc.).
- Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.
- Almacenaje, distribución y venta de carburantes.
- Garajes y aparcamientos.
- Estaciones de autobuses.
- Establecimientos hoteleros
- Actividades y establecimientos de uso comercial

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

#### **Artículo 77**

#### **OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

Los suelos destinados a usos de equipamiento público y que no sean de titularidad pública, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita, a cuenta de las Unidades de Ejecución que tengan exceso de aprovechamiento en Suelo Urbanizable, si ello fuera posible.

En caso de aplicarse el instituto expropiatorio habrá de tenerse en cuenta la normativa aplicable al efecto.

#### **Artículo 78**

#### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

##### *OCUPACIÓN MÁXIMA*

La superficie ocupable estará en función del uso concreto al que se destine la parcela.

La ocupación máxima será del 70 %, salvo en el caso de Equipamiento Deportivo(40 %).

##### *ALTURA MÁXIMA*

La Altura máxima con carácter general será de 10 m., tres plantas excepto en edificación de carácter singular debidamente justificado.

#### **Artículo 79**

#### **ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

Se ubicarán en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos de equipamiento deportivo, que requieren una gran extensión para la ubicación de instalaciones y edificios para la práctica deportiva. Comprende las zonas destinadas a albergar todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juego, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc., así como los usos complementarios de estos principales permitidos, siempre que tenga un uso de equipamiento.

Se tolerarán edificaciones para uso de oficinas, hostelería, vivienda del guarda, etc. que justificadamente complementen el uso dominante, con una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## Sección 6ª. ZONA VERDES (V)

### **Artículo 80**

#### **ZONA VERDE PÚBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación.

Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones, de hasta dos plantas de altura, y superficie inferior a cien metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre, con una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Los edificios existentes afectados por esta zona se someterán a las obligaciones siguientes:

1. Se considerarán fuera de ordenación los edificios que actualmente se hallen emplazados en zona verde declarada y no se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo anterior.
2. Se prohibirán en los mismos las obras de consolidación o aumento de volumen edificable.

### **Artículo 81**

#### **ZONA VERDE PRIVADA: TIPO DE ORDENACIÓN**

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del Suelo Urbano y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar, prohibiéndose toda edificación.

Al tratarse de áreas de protección acústica y visual, deberán repoblarse de especies vegetales adecuadas. Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose el almacenamiento de materiales ni su uso como zona de tránsito.

### **Artículo 82**

#### **COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS**

##### Escaleras de uso común.-

Anchura.- Hasta 12 viviendas.- 1,00 m.

De 12 a 32 viviendas.- 1,20 m.

Numero de escaleras.- Una escalera cada 32 viviendas o fracción

Peldaños.- Huella: anchura mínima 0,27 m. libres

Tabica: altura máxima 0,19 m. libres.

nº máximo de peldaños en cada tramo.- 16 peldaños

nº mínimo de peldaños en cada tramo.- 3 peldaños

Rellanos.- La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, las mesetas tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Ventilación e iluminación exterior.- En todos los edificios de 3 plantas o más de altura sobre rasante (B+2), será preceptiva la ventilación e iluminación exterior directa a

fachada, patio de manzana o patio de luces, con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja, con superficie mínima de la anchura necesaria de escalera.

En edificios de menos de 3 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital mediante lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura, y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro.

#### **Escaleras de uso privativo.-**

En viviendas unifamiliares o en el interior de viviendas en dúplex, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

### **Artículo 83**

#### **AISLAMIENTO ACÚSTICO**

El nivel de los ruidos en el medio ambiente interior transmitido por cualquier foco emisor, no superará los límites de 45 dB (A), entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (a), entre las 22,00 y las 8,00 horas, a una distancia máxima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o próxima.

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la norma básica de edificación, CTE- HR "Condiciones acústicas de los edificios".

Las actividades molestas situadas en edificios habitados que puedan considerarse como foco de ruido, deberán garantizar con otro recinto contiguo, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. durante el horario comprendido entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 60 dB. si su funcionamiento esta comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.

### **Artículo 84**

#### **TENDEDEROS**

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior. En caso de que éste se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendederos de superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>, cerrados con celosías, rejas, etc. que impida la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garantice su ventilación.

### **Artículo 85**

#### **DISEÑO DE LA URBANIZACIÓN**

Todos los proyectos de urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para los minusválidos, salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, evitando la formación de escalones o dotando de recorridos con rampas exteriores de pendiente inferior al 8%, y ajustado, en todo caso, a la legislación en materia de supresión de barreras arquitectónicas y reglamentación de desarrollo (ver anexo de legislación).

Cuando por la escasa dimensión de la calle o vial no sea posible dotar a las aceras de una anchura igual o superior a 100 cm de forma continua, éstas no irán resaltadas respecto del pavimento de la calzada debiendo diferenciarse mediante cambios de material de pavimento, juntas o cambios de textura, la zona transitada de la zona peatonal. Los desniveles entre calzada y aceras se salvarán rebajando aquéllas hacia las rigolas o los bordes de calzada, con

pendientes inferiores al 8%.

Espacios peatonales o *mixtos* (peatonales con tolerancia de tráfico rodado)

Como norma general se utilizarán materiales propios de la zona o semejantes, por textura y color, a los empleados tradicionalmente. El uso de materiales más modernos (tratamientos continuos de morteros de resinas, polímeros y hormigón impreso) se limitarán a usos deportivos o vinculados a proyectos concretos de equipamiento, justificándolos de forma expresa en el trámite municipal.

*Calzadas para tráfico rodado*

Se admiten los materiales asfálticos y bituminosos. No obstante, en las zonas estrictamente urbanas es obligatoria la ejecución de aceras o bandas de pavimento no asfáltico que separen el material de la calzada del plano de fachada de las edificaciones.

## Sección 8ª. CATÁLOGO

### **Artículo 90**

#### **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO**

De conformidad con el artº. 44 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés se regula en el marco de estas Ordenanzas el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General, que tiene por objeto la conservación y mejora de monumentos, edificaciones o elementos a los que el planeamiento en vigor concede una especial protección.

El Catálogo incorporará tanto bienes de interés cultural como patrimonial y artístico, así como Yacimientos arqueológicos.

De acuerdo con el artº. 44 citado, deben incluirse en el Catálogo los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés, registrados por parte de la Administración Autonómica en alguna de estas categorías: Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados y Bienes Inventariados. En el momento de redacción del presente Plan no constan declaraciones ni publicaciones de bien alguno en dichas categorías.

En las presentes Ordenanzas sólo se cataloga la Iglesia Parroquial como edificio de interés arquitectónico y los restos del Castillo. No obstante, el Ayuntamiento es soberano para - justificadamente-incorporar al Catálogo cualquier edificio, yacimiento arqueológico o elemento de interés, fruto de nuevos hallazgos que pudieran ver la luz por excavaciones, derribos parciales o limpieza de fachadas. En tal caso deberá asignarse un nivel de protección de entre los que a continuación se describirán.

En Zaragoza para Peraltila a 27 de Abril de 2009

Antonio Barbany Alfonso

Ignacio Barbany Alfonso

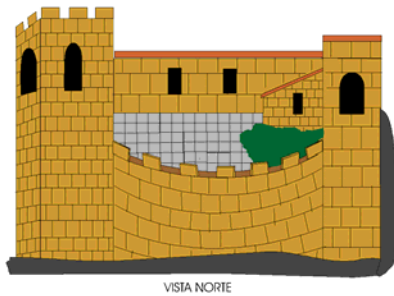
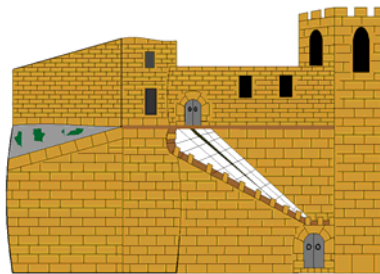




<b>DENOMINACIÓN DEL BIEN:</b> IGLESIA PARROQUIAL DE EL SALVADOR
<b>SITUACIÓN:</b> PERALTILLA ( HUESCA)
<b>CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DEL BIEN SEGÚN LA LEY 3/1999</b> No existe ninguna declaración específica
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b> ESTRUCTURAL
<b>PROPIEDAD:</b> ARZOBISPADO
<b>USO ACTUAL:</b> RELIGIOSO
<b>DESCRIPCIÓN DEL BIEN:</b> Iglesia de estilo gótico tardío de una nave construida con sillares de piedra y con una elegante galería de arcos de ladrillo que cierra la construcción creando un airoso juego de luces y sombras de espacios abiertos y cerrados. Al exterior, los contrafuertes realzan los volúmenes geométricos del edificio, de armoniosas proporciones integrados en una nave con cabecera poligonal y cuatro capillas. En el interior, finos nervios se despliegan elegantemente para trazar las bóvedas de crucería estrellada que cubre la nave. Tiene una lonjeta con portada renacentista donde se reunía el concejo para tratar los asuntos importantes.
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> Conservación aceptable con grandes humedades en los paramentos.
<b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN</b> Tratamientos para evitar la humedad



<b>DENOMINACIÓN DEL BIEN:</b> CASTILLO
<b>SITUACIÓN:</b> PERALTILLA ( HUESCA)
<b>CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DEL BIEN SEGÚN LA LEY 3/1999</b> <b>B.I.C.</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b> INTEGRAL
<b>PROPIEDAD:</b> DESCONOCIDA
<b>USO ACTUAL:</b> Sobre él se construyó el depósito de agua.
<p><b>DESCRIPCIÓN DEL BIEN</b></p> <p>El castillo de Peraltila datado en el año 1095 por un documento diplomático del rey Pedro I de Aragón, en el año 1556 en la Carta Puebla de su Señora natural Doña Jerónima Ximénez Cerdán, en el año 1610 por Labaña y en año 1845 por D. Pascual Madoz. Estaba situado sobre un cerro culminado por una gran piedra de 23 m. de larga por 3 m. de ancha, sobre la cima de dicha piedra se construyó una edificación que en su inicio posiblemente fuera una torre de vigilancia.</p> <p>Estaba construido de sillares de piedra bien trabajada, sus muros tenían unos 70 cms. de espesor y su planta, casi de forma triangular ajustándose a la forma del terreno, medía unos 30 m. de largo por 23 de ancho.</p> <p>La forma de la planta del castillo estaba condicionada a la forma del cerro y peñasco y era de traza irregular, la torre del homenaje estaba situada en el vértice del triángulo defendiendo el punto más débil y estratégico del castillo</p> <p>Por la situación y forma de su planta podemos encuadrarlo dentro de la clasificación de castillo "<i>Roquero o montano</i>", pues estos castillos estaban situados en puntos estratégicos para la vigilancia y defensa de los cruces de los ríos y de los caminos.</p> <p>En Peraltila convergían diferentes caminos y algunos de ellos de vital importancia, así como el curso del barranco de La Clamor por el cual atravesaban algunos de los caminos</p> <p>En su inicio posiblemente fue una torre de vigilancia, en el siglo XIV posiblemente se amuralló pasando a convertirse en castillo de recinto y en el siglo XVI pasó a ser castillo señorial</p> <p>En el año 1930 todavía se conservaba en buenas condiciones, pero en el año 1906 se empezó a desmontar, para con sus piedras, construir el frontón de pelota y una pequeña balsa. En el año 1932 se terminó de desmontar para construir el grupo escolar "San José de Calasanz". En la actualidad el Ayuntamiento ha construido, en su solar, una plaza para esparcimiento de los ciudadanos</p>
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</b> Solo quedan algunos paños
<p><b>CONDICIONES DE INTERVENCIÓN</b></p> <p>Recuperación de los paños existentes</p>



---

# ANEXOS

---

## ANEXO I. LICENCIA DE OBRA MAYOR

### INSTANCIA DE LICENCIA DE OBRA MAYOR DEL INTERESADO

D. \_\_\_\_\_ con D.N.I. n° \_\_\_\_\_ vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio o en representación de

#### **EXPONE:**

Que en la finca que a continuación se indica desea ejecutar las obras que se describen:

1.- Emplazamiento de la obra: calle \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

2.- Clase de obra a realizar: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3.- La obra a ejecutar es la descrita en el proyecto técnico suscrito por el \_\_\_\_\_ y visado por el Colegio Oficial de \_\_\_\_\_, Delegación de \_\_\_\_\_ en fecha

4.- El presupuesto de ejecución por contrata de las obras, según el proyecto citado, es de

5.- La dirección de la obra estará a cargo del \_\_\_\_\_ y la dirección de su ejecución a cargo del \_\_\_\_\_

6.- La ejecución de la obra estará a cargo del constructor o contratista

7.- El plazo previsible de duración de las obras es de \_\_\_\_\_.

8.- Vía pública a ocupar con contenedores, materiales, vallas, andamios, etc

Que, asimismo, aporta la siguiente documentación:

- El proyecto técnico que se ha indicado, que incluye el Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud (\_\_\_\_\_ ejemplares)

- Proyecto técnico de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por el , visado por el Colegio Oficial de \_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ejemplares). (1)

- Documento acreditativo del nombramiento de técnicos competentes para la dirección de la obra y documento acreditativo de designación de coordinador de seguridad y salud.

Hoja estadística de edificación y vivienda.

Por todo ello,

**SOLICITA:**

Que, con arreglo a los datos anteriormente expresados y a los documentos aportados, le sea concedida la licencia de ejecución de las obras antes indicadas.

En \_\_\_\_\_ , a \_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_.

EL SOLICITANTE,

Fdo.:\_\_\_\_\_.

## ANEXO II

### INSTANCIA DE LICENCIA DE OBRA MENOR DEL INTERESADO

D. \_\_\_\_\_, con D.N.I. n° \_\_\_\_\_, vecino de \_\_\_\_\_, con domicilio en actuando en nombre propio o en representación de \_\_\_\_\_.

#### **EXPONE:**

Que en la finca que a continuación se indica desea ejecutar las obras que se describen:

- 1.- Emplazamiento de la obra: calle \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_.
  
- 2.- Clase de obra a realizar: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  
- 3.- La obra a ejecutar es la descrita en la memoria, plano-croquis y presupuesto suscritos por \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_.
  
- 4.- El presupuesto de ejecución por contrata de las obras es de \_\_\_\_\_
  
- 5.- La ejecución de la obras estará a cargo del constructor o contratista \_\_\_\_\_
  
- 6.- El plazo previsible de duración de las obras es de \_\_\_\_\_
  
- 7.- Vía pública a ocupar con contenedores, materiales, vallas, andamios, etc.



Que, asimismo, aporta la siguiente documentación:

- Memoria, plano/croquis de la obra y presupuesto detallado por partidas.

Por todo ello,

**SOLICITA:**

Que, con arreglo a los datos anteriormente expresados y a los documentos aportados, le sea concedida la licencia de ejecución de las obras antes indicadas.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200 \_

EL SOLICITANTE,

---

# PLANOS

---