

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TAUSTE (Zaragoza)

DOCUMENTO II NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES

Indice

CAPITULO I.

NOTAS PRELIMINARES

- Art. 1. JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO
- Art. 2. ALCANCE
- Art. 3. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL P.G.O.U.
- Art. 4. VIGENCIA
- Art. 5. CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN
- Art. 6. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO
- Art. 7. PUBLICIDAD
- Art. 8. CONSULTA URBANÍSTICA
- Art. 9. EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES

CAPÍTULO II.

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

- Art. 10. CLASIFICACIÓN DE SUELO.
- Art. 11. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Art. 12. EJECUCION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO
- Art. 13. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
- Art. 14. REDUCCIÓN DE CARGAS
- Art. 15. DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS
- Art. 16. COSTES DE LA URBANIZACIÓN
- Art. 17. CONSERVACION DE LA URBANIZACION
- Art. 18. SISTEMAS DE ACTUACION
- Art. 19. EXPROPIACION FORZOSA
- Art. 20. OBTENCION DE SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO III.

PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACION

- Art. 21. PARCELACIÓN URBANÍSTICA - RÉGIMEN JURÍDICO
- Art. 22. PROYECTO DE PARCELACIÓN
- Art. 23. PARCELACIONES RÚSTICAS
- Art. 24. REPARCELACIONES
- Art. 25. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN
- Art. 26. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN
- Art. 27. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

CAPITULO IV.

LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

- Art. 28. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS
- Art. 29. LICENCIA URBANISTICA
- Art. 30. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES

Sección 1ª.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

- Art. 31.- INSTRUCCION DEL PROCEDIMIENTO
- Art. 32.- SUBSANACION DE LOS DEFECTOS DE LA SOLICITUD
- Art. 33. INFORMES
- Art. 34. AUDIENCIA AL INTERESADO
- Art. 35. RESOLUCION
- Art. 36. INTERRUPCION DEL PLAZO

Art. 37. SILENCIO ADMINISTRATIVO
Art. 38. ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO EN EL SUPUESTO DE SOLICITUD PARA LICENCIA DE OBRA MENOR
Art. 39. RESOLUCION
Art. 40. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS EN CASO DE OBRAS DE URBANIZACION COETÁNEAS A LA EDIFICACION

Sección 2ª.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Art. 41. LICENCIA DE OCUPACION
Art. 42. SUMINISTROS

Sección 3ª.- USOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Art. 43. LICENCIA DE APERTURA
Art. 44. LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA
Art. 45. LICENCIA DE INSTALACIÓN
Art. 46. ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN
Art. 47. ESPECIALIDADES EN CASO DE CONCURRENCIA DE DIVERSAS LICENCIAS MUNICIPALES
Art. 48. RESOLUCIÓN ÚNICA
Art. 49. PLAZO PARA LA CONCESION DE LICENCIAS
Art. 50. TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS
Art. 51. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS
Art. 52. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

Sección 4ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 53. INSPECCION URBANISTICA
Art. 54. PROTECCION DE LA LEGALIDAD
Art. 55. REGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO V.

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD, RUINAS

Art. 56. CONSIDERACIONES GENERALES
Art. 57. LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

Sección 1ª.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN EJECUCIÓN DE OBRA.

Art. 58. NORMAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRA
Art. 59. VALLAS
Art. 60. ANDAMIOS Y GRUAS
Art. 61. APEOS
Art. 62. DERRIBOS Y DEMOLICIONES
Art. 63. INFORME
Art. 64. ESCOMBROS

Sección 2ª.- DECLARACIÓN DE RUINA Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

Art. 65. CONSIDERACIONES GENERALES
Art. 66. DECLARACION Y ALTERACION DE RUINA
Art. 67. EXPEDIENTES DE RUINA. PROCEDIMIENTO
Art. 68. RUINA INMINENTE
Art. 69. EJECUCION SUBSIDIARIA

CAPÍTULO VI.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 70. CONTENIDO Y ALCANCE

Sección 1ª.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. DEFINICIONES.

Art. 71. APROVECHAMIENTO MEDIO
Art. 72. EDIFICABILIDAD
Art. 73. COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA
Art. 74. SUPERFICIE CONSTRUIDA
Art. 75. SUPERFICIE ÚTIL

Sección 2ª.- CONDICIONES DE LA PARCELA. DEFINICIONES

- Art. 76. PARCELA
- Art. 77. ALINEACIONES OFICIALES
- Art. 78. RASANTES
- Art. 79. RASANTES OFICIALES
- Art. 80. LÍNEAS DE FACHADA
- Art. 81. OCUPACIÓN
- Art. 82. FONDOS

Sección 3ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 83. PLANTAS
- Art. 84. FORMA DE MEDIR LA ALTURA
- Art. 85. CONSTRUCCIONES ADMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA
- Art. 86. ALTURAS DE PISO
- Art. 87. SÓTANOS
- Art. 88. USOS EN SÓTANO
- Art. 89. SEMISÓTANOS
- Art. 90. USOS EN SEMISÓTANOS
- Art. 91. PLANTA BAJA
- Art. 92. USOS EN PLANTA BAJA
- Art. 93. ENTREPLANTAS
- Art. 94. SALIENTES Y VUELOS
- Art. 95. PATIOS DE PARCELA O DE LUCES Y PORTALES

Sección 4ª.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

- Art. 96. APARCAMIENTOS: PROVISIÓN DE PLAZAS
- Art. 97. APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO VII.

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 98. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
- Art. 99. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
- Art. 100. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
- Art. 101. ELIMINACIÓN DE BASURAS
- Art. 102. COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS
- Art. 103. AISLAMIENTO TERMICO Y ACÚSTICO
- Art. 104. TENDEDEROS
- Art. 105. ENERGÍAS RENOVABLES
- Art. 106. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- Art. 107. CONDICIONES DE VIVIENDA
- Art. 108. CONDICIONES DE LOCALES PÚBLICOS Y USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

CAPÍTULO VIII.

CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Art. 109. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Art. 110. SANEAMIENTO
- Art. 111. ENERGÍA ELÉCTRICA
- Art. 112. TELEFONÍA
- Art. 113. ALUMBRADO PÚBLICO
- Art. 114. GAS Y TELECOMUNICACIONES

CAPÍTULO IX.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

- Art. 115. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

CAPITULO I. NOTAS PRELIMINARES

Art. 1. JUSTIFICACIÓN Y AMBITO

1. Las presentes Normas y Ordenanzas, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, tienen por objeto la regulación del régimen jurídico de los actos de edificación y usos del suelo de la totalidad del término municipal.
2. Las presentes Normas y Ordenanzas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Tauste (Zaragoza).

Art. 2. ALCANCE

1. Las presentes determinaciones se entienden subordinadas a las disposiciones vigentes que de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial resulten de aplicación prevalente.
2. Será de aplicación la normativa urbanística o sectorial en todos los aspectos que no se encuentren expresamente regulados por las presentes Normas y Ordenanzas.

Art. 3. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. Corresponde al Ayuntamiento de Tauste, el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan General dentro de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los tribunales competentes.
2. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, se establecen las siguientes reglas interpretativas:
 - a) Las disposiciones contenidas en las Normas y Ordenanzas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidas en la Memoria del Plan General y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.
 - b) El contenido de las Normas y Ordenanzas prevalecerá sobre los restantes documentos del Plan.
 - c) Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

Art. 4. VIGENCIA

La presente revisión del Plan General de Tauste entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo con el texto íntegro de sus Ordenanzas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 68 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Este Plan General tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de que pueda alterarse su contenido mediante las modificaciones o revisiones que se efectúen, a través de los procedimientos legalmente previstos.

Art. 5. CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN

1. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana 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, el sistema de núcleos de población y los grandes sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.
2. En todo caso, se entenderá que concurren las circunstancias que exigen la revisión del Plan General en los siguientes casos:
 - a) Que la población censada en el término municipal de Tauste supere los 12.000 habitantes.
 - b) Que se encuentre urbanizado el 80% de la superficie clasificada como Suelo Urbanizable delimitados en el núcleo de Tauste.
 - c) Que se encuentre urbanizada el 80% de la superficie de las Unidades de Ejecución en el núcleo de Tauste.

Art. 6. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

1. Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan motivo de revisión se considerarán Modificaciones del Planeamiento.
2. Las Modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
3. El documento urbanístico deberá recoger las siguientes determinaciones:
 - a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la Modificación.
 - b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

Art. 7. PUBLICIDAD

El Plan General, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicas por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Art. 8. 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 el Art. 6.2 de la Ley 6/98, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones.

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.

Art. 9. EXHIBICIÓN Y OBTENCIÓN DE COPIAS DE PLANOS OFICIALES

Los planos oficiales del Planeamiento 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 ingresando en las arcas municipales los derechos

correspondientes, y se les facilitará el plano solicitado suscrito por el técnico municipal competente, que responderá de la vigencia de las alineaciones y rasantes autorizadas con su firma.

CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN
--

Art. 10. CLASIFICACIÓN DE SUELO

El ámbito del término municipal de Tauste se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable delimitado, Suelo Urbanizable no delimitado y Suelo No Urbanizable, que estarán sujetos a las determinaciones que para ellos establece el Plan y legislación de aplicación.

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas Normas dedicados a cada clase de suelo.

Art. 11. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. El Plan de Ordenación se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales desarrollarán los suelos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado y los suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado, si bien en este último caso se establece con carácter obligatorio el procedimiento de consulta previsto en el art. 51.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.
3. Los Planes Especiales podrán formularse en desarrollo del presente Plan General para las finalidades establecidas en el Artículo 57 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.
4. Los Estudios de Detalle podrán formularse con los objetivos previstos en el Artículo 60 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón. y, en todo caso, en los supuestos previstos en el presente Plan General, o en los Planes de desarrollo, y de forma expresa en los siguientes casos:
 - Para la ordenación de manzanas o parcelas en las que se hayan previsto viales privados, excepto en los casos en los que se presente proyecto básico de la totalidad de la manzana o parcela.
 - Cuando la ordenación propuesta afecte a parcelas o servidumbres de terceros, o se prevean servicios mancomunados con otras parcelas.

Art. 12. EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO

El planeamiento se ejecutará a través de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

El Suelo Urbano Consolidado se ejecutará a través de proyectos de obras ordinarias y la adquisición de los terrenos para dotaciones se materializará mediante ocupación directa o expropiación forzosa, de acuerdo con los artículos 110 y ss. de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

No obstante cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General se tramitará, de acuerdo con el Artículo 17. c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, el correspondiente Proyecto de normalización de fincas.

El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ejecutarán a través de Proyectos de Urbanización en Unidades de Ejecución que garanticen los siguientes objetivos:

- La distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- La ejecución a costa de los propietarios de las obras de urbanización.
- La cesión gratuita al Municipio de los terrenos destinados a espacios libres, dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- La cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. En Suelo Urbanizable delimitado la cesión del diez por ciento se refiere al aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado y en el No Delimitado al de cada Sector que se delimite.

Art. 13. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Las Unidades de Ejecución se delimitarán teniendo en cuenta los requisitos contemplados en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, en la legislación estatal vigente y en la que se pueda dictar en desarrollo de la legislación aragonesa.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se delimitan Unidades de Ejecución y ámbitos de ordenación y desarrollo a través de Planes Especiales, cuyas determinaciones figuran en el Anexo III.1 del Documento III. Normas Urbanísticas Específicas.

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales que desarrollen el Plan General, podrán delimitar una o varias unidades de ejecución.

En todo caso la delimitación de nuevas unidades de ejecución así como la modificación o supresión de las existentes o de las que en desarrollo del Plan General puedan delimitar los Planes Especiales y Planes Parciales, seguirá el procedimiento establecido en el artículo 99.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Art. 14. REDUCCIÓN DE CARGAS

Cuando la actuación en determinadas Unidades de Ejecución no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas, en los términos y condiciones del artículo 122 de la L.U.A.

La misma documentación y trámite de aprobación se exigirá para la reducción de las cargas de urbanización que afecten a la Unidad. En este caso se justificará expresamente la inviabilidad de la Unidad con las cargas actuales.

Art. 15. DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

Cuando los aprovechamientos objetivos de una Unidad de Ejecución superen el Aprovechamiento Medio del Sector en que se encuentra, el excedente corresponderá al Ayuntamiento que podrá destinarlo a compensar a los propietarios incluidos en Unidades de Ejecución que se encuentren en situación inversa, o a los de suelo destinado a dotaciones locales en suelo urbano consolidado o sistemas generales, en los términos que se indican en el Artículo 104 de la L.U.A.

Art. 16. 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, entre otros, los siguientes conceptos:

- a) El coste de las obras de vialidad, movimiento de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija 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.

En aquellas Unidades de ejecución en las que para el desarrollo de las mismas se haya fijado como sistema de actuación el de compensación, la Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración competente de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

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.

Art. 17. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Los propietarios de una Unidad de Ejecución estarán obligados a la conservación de las obras de urbanización cuando así lo establezca el Plan General o Planes de Ordenación que se redacten en su desarrollo o resulte expresamente de disposiciones legales o de obligaciones anteriores al Plan General y a la presente Revisión. En estos supuestos será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación a la que deberán pertenecer obligatoriamente todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial, según lo previsto en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 18. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

La elección y fijación del Sistema de Actuación se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de ejecución correspondiente.

A tal efecto, los sistemas de actuación legalmente previstos son compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. El sistema correspondiente a cada Unidad se fija en la Ficha de la misma. El procedimiento para cambiar el Sistema de Actuación será el mismo que el establecido para Modificación de Unidades de Ejecución, dándose preferencia al de compensación cuando los terrenos sobre los que se actúe sean mayoritariamente de titularidad privada.

El desarrollo de las distintas unidades de ejecución según el sistema de actuación elegido se efectuará de acuerdo con las normas y requisitos establecidos en el Capítulo II, Título IV del

Texto Refundido de la Ley del Suelo y concordantes vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 19. EXPROPIACIÓN FORZOSA

La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya establecido este sistema de actuación para la Unidad de Ejecución correspondiente.
- b) Para la 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.
- c) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- d) Por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) En los demás supuestos legalmente previstos.

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

Art. 20. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Los terrenos destinados por el Plan General al establecimiento de Sistemas Generales se obtendrán, con carácter general de acuerdo con lo dispuesto en el Art.107 de la L.U.A., y con carácter específico de acuerdo con lo dispuesto en el Documento III del PGOU: Normas Urbanísticas Específicas.

CAPITULO III. PARCELACIONES, REPARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 21. 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 (artículos 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 dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (L.U.A., Artículo 180).

Se prohíben las parcelaciones que tengan condiciones inadecuadas para su posterior edificación, debiendo ponerse de manifiesto en el Proyecto de Parcelación que todas las parcelas resultantes son adecuadas al uso que el Plan les asigna, y aptas para su edificación según la normativa específica de aplicación.

Art. 22. 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 la segregación 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 de Ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al referido Plan de Ordenación.

Art. 23. 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 documentación exigida para el procedimiento de parcelación rústica será la siguiente:

- 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.
- Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.

Art. 24. 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 Artículos 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.

Art. 25. OBJETO DE LA REPARCELACIÓN

La reparcelación tiene por objeto el establecido en la legislación urbanística y, en todo caso, cualquiera de las finalidades siguientes:

- 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 correspondiente al Ayuntamiento que el Plan establezca.

Art. 26. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN

El expediente de reparcelación se iniciará mediante la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, que implica consecuentemente la suspensión de licencias en su ámbito, hasta su aprobación definitiva.

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.

Art. 27. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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 y Especiales, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlos a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

También podrán elaborarse Proyectos de Urbanización para ejecutar los sistemas generales en los que no sea necesaria la elaboración de un Plan Especial.

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 telefónica, de energía eléctrica y 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 del municipio 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 el Artículo 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 redacten 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.

CAPITULO IV.- LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 28. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación, o de instalación otorgada por el municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

Art. 29. LICENCIA URBANÍSTICA

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, en aplicación del art. 177 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

Con carácter enunciativo se consideran sujetos a previa licencia urbanística los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- los movimientos de tierra, salvo que se realicen en ejecución de un Proyecto de Urbanización,
- las obras de nueva planta,
- las obras de reforma de las edificaciones,
- la demolición de las construcciones,
- la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública,
- los cerramientos de las parcelas,
- las obras de instalación de servicios públicos,
- las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, y
- las parcelaciones urbanísticas.

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

Art. 30. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES

Se considerarán **obras mayores** todas aquellas de demolición o nueva planta y además cualquier obra de reforma y rehabilitación en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que conlleve modificaciones arquitectónicas en las fachadas exteriores e interiores y en los elementos comunes de los edificios (patios, escaleras, etc.).
2. Que suponga alteración del volumen del edificio o de los materiales de revestimiento y acabado,
3. Que suponga modificaciones estructurales o modificaciones que afecten a las condiciones de seguridad del edificio.
4. Obras de reforma de locales de cualquier tipo.
5. Obras de construcción de edificaciones o instalaciones de toda clase de nueva planta.
6. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.
7. Obras de instalación de servicios públicos.
8. Cualquier otra obra cuyo presupuesto de ejecución material, en aplicación de los costes de referencia oficiales, supere el importe de cien mil euros.

Toda obra mayor requerirá proyecto técnico visado por técnico competente.

Se considerarán **obras menores** aquellas obras que tengan una escasa entidad constructiva y económica. A título enunciativo se entiende que tienen la condición de obras menores las siguientes:

1. Trabajos de reparación parcial en paramento exterior de edificios siempre y cuando no implique modificación de la fachada ni de los elementos comunes. Dentro del mismo se incluyen las siguientes a título enunciativo:
 - Cambio de tejas, siempre y cuando no afecte a su distribución, pendiente o materiales existentes.
 - Reparación de aleros, canalones y bajantes.
 - Reposición del revoco, estucado y pintado de fachadas, balcones y cuerpos salientes.
 - Reparación de elementos o cuerpos salientes del edificio, tales como marquesinas, repisas, balcones con exclusión del cierre de balcones.
2. Trabajos de reforma del interior de la vivienda. Dentro de los mismos se incluyen obras de reparación o sustitución de la carpintería interior, fontanería, electricidad, calefacción alicatados, sanitarios, tabiquerías sin carácter portante y su revestimiento, reparación de solados, siempre y cuando no modifiquen el número de unidades de vivienda.
3. Cierre o vallado de fincas particulares, anuncios, andamios, apuntalamientos y otras actuaciones auxiliares necesarias en las obras.

Sección 1ª.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Art. 31. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Las solicitudes de licencias se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Las solicitudes, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada una de las Administraciones Públicas que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

Art. 32. SUBSANACIÓN DE LOS DEFECTOS DE LA SOLICITUD

Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos que señala el artículo anterior se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

Art. 33. INFORMES

Presentada la documentación y reportados los documentos que sean exigibles, se informará el expediente por los técnicos municipales.

Los informes relativos a la solicitud que deban ser emitidos por organismos de la Administración del Estado deberán ser evacuados en el plazo de diez días, salvo que la legislación sectorial establezca un plazo diferente, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

Los informes que deban ser emitidos por la Comunidad Autónoma de Aragón deberán ser emitidos en el plazo de dos meses salvo que la legislación sectorial aplicable establezca un plazo diferente, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable.

Art. 34. AUDIENCIA AL INTERESADO

Cuando de los informes emitidos se detecten por parte del Ayuntamiento desajustes entre el Proyecto presentado y el ordenamiento jurídico que no permitieran la concesión de la licencia, el Ayuntamiento dará audiencia al interesado por un plazo de quince días, a fin de que pueda alegar o presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado compareciese en el expediente, se resolverá sobre la solicitud sin más trámite.

Art. 35. RESOLUCIÓN

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de tres meses desde su entrada a registro salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de desarrollo de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

La Resolución, en el supuesto de que sea denegada la licencia, deberá ser motivada.

Art. 36. INTERRUPCIÓN DEL PLAZO

El plazo establecido para resolver se interrumpirá durante el plazo concedido para la subsanación de deficiencias, y será reanudado una vez aportada por el interesado la documentación requerida.

Art. 37. SILENCIO ADMINISTRATIVO

Transcurrido el plazo de resolución 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.

Art. 38. ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO EN EL SUPUESTO DE SOLICITUD DE LICENCIA PARA OBRA MENOR

Las solicitudes de licencias para obras menores, además de reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, deberán presentarse acompañadas de la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de la actuación que se va a realizar, y justificativa del carácter menor de las mismas, acompañada de croquis o planos.
- Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra.
- Acreditación del encargo de la dirección de obra por técnico competente.

Art. 39. RESOLUCIÓN

La solicitud deberá ser resuelta en el plazo de un mes desde su solicitud, salvo en el caso en que sea requerida también licencia de actividad clasificada o de apertura, en cuyo caso el plazo será de cuatro meses.

La Resolución, en el supuesto de que la licencia sea denegada, deberá ser motivada.

Art. 40. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRAS EN CASO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN COETÁNEAS A LA EDIFICACIÓN

Cuando el suelo sobre el que se proyecte la edificación no cuente con la condición de solar, el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

A fin de garantizar la adecuada ejecución de las obras el solicitante deberá acompañar a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- a) Memoria que incluya los siguientes aspectos:
 - Descripción y presupuesto de las obras.
 - Compromiso de no utilizar la construcción hasta la conclusión de la urbanización.
- b) Aval bancario que cubra el 50% de las obras.
- c) Plano de detalle que refleje las obras que se deben realizar.
- d) En caso de conexión a los servicios públicos de electricidad, telefonía, gas, etc. autorización de las compañías suministradoras correspondientes.
- e) En caso de Unidad de Ejecución, el aval ascenderá al 100% de la parte proporcional de los gastos.

Se tendrá en cuenta la regulación establecida en el art. 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

Sección 2ª.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Art. 41. LICENCIA DE OCUPACIÓN

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas cuyo fin es comprobar la adecuación de las obras realizadas al Proyecto técnico autorizado.

Dicha licencia se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

Las solicitudes de licencias de ocupación se resolverán por el Alcalde con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Las solicitudes deberán reunir los requisitos establecidos en el Artículo 70 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.
- b) Deberán presentarse acompañadas del Certificado final de obras suscrito por el director facultativo de las mismas, incluyendo las obras de urbanización. El Certificado deberá ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 42. SUMINISTROS

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales.

Sección 3ª.- USOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Art. 43. LICENCIA DE APERTURA

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales o industriales, y en virtud de la misma se examinará la adecuación del uso previsto en los locales e instalaciones a las Normas Urbanísticas y en su caso a las Ordenanzas municipales. Asimismo se examinará el cumplimiento de las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

El procedimiento de concesión de la licencia de apertura se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos correspondientes de las presentes Normas. En función de las condiciones del uso a desarrollar, se someterá a la concesión de licencia de actividad o de apertura, teniendo ambas el carácter alternativo y excluyente.

Art. 44. LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y Decreto de la Diputación General de Aragón de 14 de noviembre de 1986, de 30 de noviembre, así como con lo dispuesto en la normativa en materia de Control Integrado de la Contaminación en lo que viene a modificar al citado Reglamento, y sustituirá a la licencia de apertura.

En los casos de uso de espectáculos o actividades recreativas deberá adecuarse, además, a las determinaciones y procedimiento establecidos en los artículos 36 y ss. del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto.

Art. 45. LICENCIA DE INSTALACIÓN

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

En todo caso para la concesión de licencias de instalación serán de aplicación los artículos siguientes de las presentes Normas.

Art. 46. ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

No estarán sujetas a la concesión de la previa licencia y en su lugar deberán ser comunicadas al Ayuntamiento con carácter previo a su ejecución, los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras menores que tengan un presupuesto inferior a 3.000 euros.
- Los usos sujetos a licencia de apertura cuya superficie ocupada sea inferior a 100 metros cuadrados.

En ningún caso podrán tramitarse de acuerdo con el régimen de comunicación previa los usos y actividades sometidos a licencia de actividad clasificada a efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, o los usos para los que resulte de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de Agosto.

La comunicación deberá presentarse ante el Ayuntamiento mediante un escrito en el que se describan las obras proyectadas y se consigne el presupuesto final de las mismas.

El sello de registro de entrada equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto del apartado siguiente.

Cuando se estime que la actuación comunicada no se ajusta a las condiciones previstas para el procedimiento de Comunicación previa, el Ayuntamiento notificará al interesado en el plazo de diez días la necesidad de ajustar su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

En ningún caso podrán iniciarse las actuaciones sujetas a este procedimiento dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de la entrada del escrito de comunicación previa.

Para las determinaciones no expresamente reguladas para las comunicaciones previas será de aplicación al régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Art. 47. ESPECIALIDADES EN CASO DE CONCURRENCIA DE DIVERSAS LICENCIAS MUNICIPALES

En los supuestos en los que un acto de edificación o uso del suelo se encuentre sujeto a dos o más licencias municipales, el procedimiento se ajustará a las siguientes especialidades:

- a) Las solicitudes podrán ser recogidas en una sola instancia en la que se mencionará expresamente cada una de las licencias que se soliciten.
- b) Además deberán ir acompañadas de la documentación exigida para cada solicitud, si bien, en el caso de que un solo Proyecto técnico integre la totalidad de las determinaciones y contenidos, deberán acompañarse tantos ejemplares como organismos deban informar las solicitudes.
- c) Se incoará una pieza separada por cada una de las licencias que deban otorgarse sin perjuicio de su tramitación conjunta.
- d) Cuando un mismo organismo deba informar sobre varias licencias solicitadas podrá emitir un solo informe que englobe el conjunto de aspectos, si bien diferenciará los aspectos referentes a cada una de las licencias.
- e) En el caso de que deban ser sometidas a información pública, podrán ser objeto de un solo anuncio, en el que se especifiquen las licencias solicitadas y el plazo a que se somete cada una de ellas.

Art. 48. RESOLUCIÓN ÚNICA

Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística, serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en Suelo No Urbanizable.

La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de Resolución de la solicitud de autorización en Suelo No Urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.

- b) La propuesta de Resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

Art. 49. PLAZO PARA LA CONCESIÓN DE LAS LICENCIAS

El plazo para la Resolución en los supuestos requeridos de licencia urbanística y de actividad clasificada o de apertura será de cuatro meses.

Si se hubiesen solicitado coetáneamente con una solicitud de autorización especial en Suelo No Urbanizable, dicho plazo se computará desde la fecha de concesión de dicha autorización.

Art. 50. TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS

Las licencias urbanísticas, de apertura, de actividad o de instalación serán transmisibles. El antiguo y el nuevo titular de la licencia deberán comunicar la transmisión por escrito a la entidad local. Transcurrido el plazo de un mes desde la comunicación sin haberse notificado la improcedencia de la transmisión, ésta se considerará plenamente eficaz. Caso de que no se comunique al Ayuntamiento, ambos serán responsables solidarios de los daños que puedan derivarse de su actuación.

Art. 51. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El plazo de ejecución de las obras es de un año a partir de la fecha de concesión de la correspondiente licencia, salvo que en el acuerdo de concesión se establezca un plazo de ejecución diferente.

No obstante, el Alcalde podrá acordar, previa petición justificada del interesado, la ampliación del mismo hasta un plazo máximo de tres años desde la fecha de la concesión de la licencia.

Art. 52. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

La M.I. Alcaldía-Presidencia, previa audiencia al interesado en un plazo de diez días, podrá declarar la caducidad de la licencia si las obras no hubiesen finalizado en el plazo señalado en el párrafo anterior.

Asimismo, el Alcalde podrá declarar la caducidad de la licencia en caso de que las obras estuvieran paralizadas durante un plazo superior a seis meses.

La declaración de caducidad comportará los siguientes efectos:

- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad objeto de licencia.
- La pérdida de todos los gastos liquidados, aún cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Sección 4ª.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 53. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento llevará a cabo funciones inspectoras en los términos establecidos en los artículos 193, 194 y 195 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

Art. 54. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

El Alcalde dispondrá las medidas de protección de la legalidad en los términos establecidos en los artículos 196, 197, 199, 200, 201 y 202 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

Art. 55. RÉGIMEN SANCIONADOR

Constituyen infracciones las acciones u omisiones definidas en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón cuya responsabilidad se exigirá en los términos establecidos en los artículos 206, 207, 208, 209 y 210 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

CAPITULO V. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. DECLARACIÓN DE RUINA

Art. 56. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN. ORDEN DE EJECUCIÓN.

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 de acuerdo con lo dispuesto en los Artículo 184 a 189 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Cuando las obras necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior no fuesen realizadas por los interesados en el plazo que el Ayuntamiento les señale las efectuará éste a costa de los propietarios.

Art. 57. LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES

Los propietarios de terrenos y solares deberán mantenerlos en las debidas condiciones de salubridad tanto en el caso de que no se encuentre ningún tipo de edificación como en el supuesto de que se encuentren ocupados parte de ellos. El Ayuntamiento podrá exigir el vallado de los mismos si éstos son visibles desde la vía pública.

Sección 1ª.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN EJECUCIÓN DE OBRA.

Art. 58. NORMAS DE SEGURIDAD EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Antes del comienzo de la 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 excepcionales considere a tal fin, incluso, de conformidad con la legislación vigente, la necesidad de aportar un Proyecto de Seguridad e Higiene.

Art. 59. VALLAS

Los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se cerrarán con vallas de una anchura máxima de la mitad de la acera, y una altura mínima de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

La Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizar la instalación de vallas en calles que no puedan adecuarse a lo fijado en el párrafo anterior, bien porque sean calles sin aceras o bien por contar con aceras tan estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos cuando fuera necesario.

Sólo se permitirá el establecimiento de vallas hasta la realización de la cubierta de la planta baja, en cuyo caso serán sustituidas por un puente volado o paso cubierto formado por andamios 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 separación del plano de fachada o a ser posible por la naturaleza de las obras, se suprimirán, poniendo en el edificio los cierres provisionales que protejan los accesos.

Art. 60. ANDAMIOS Y GRÚAS

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

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 para el tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí 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.

Art. 61. APEOS

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

El apeo podrá llevarse a cabo bien por iniciativa de la propiedad, o bien de oficio por la autoridad municipal, previa visita de inspección de los servicios técnicos.

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.

Art. 62. DERRIBOS Y DEMOLICIONES

La ejecución de obras de demolición, estará sujeta al previo otorgamiento de licencia de derribo por parte del Ayuntamiento con arreglo a 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 no presentan un perfecto estado de solidez, se colocarán 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 la producción de polvo.

Art. 63. INFORME

Presentada la documentación y reportados los documentos que, en su caso, puedan exigirse, se informará el expediente por los técnicos municipales y por la Comisión Informativa de Urbanismo, que propondrá la concesión o denegación de la licencia y, en su caso, su condicionamiento.

Art. 64. ESCOMBROS

Para llevar a cabo el vertido de escombros será obligatoria la utilización de contenedores, salvo que, a la vista de la dimensión de la obra, el volumen de escombros, las 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 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.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción 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.

Sección 2ª.- DECLARACIÓN DE RUINA Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

Art. 65. CONSIDERACIONES GENERALES

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).

Art. 66. DECLARACIÓN Y ALTERACIÓN DE LA RUINA

Declaración.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. Se declarará el 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.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el artículo 188.2 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

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

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

Alteración de la ruina.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar motivadamente, bien a través de criterios técnicos o bien porque el edificio esté en el catálogo municipal, la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en el plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. Cuando el Municipio opte por esta operación, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondientes a la mitad del valor de las edificaciones excluido el suelo.

Art. 67. EXPEDIENTES DE RUINA. PROCEDIMIENTO

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de la denuncia.

Los técnicos municipales y sus auxiliares, están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinoso.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso, por parte del propietario, se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento.

Art. 68. RUINA INMINENTE

Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos de la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente, sin perjuicio de las medidas que podrá adoptar y aplicar el Ayuntamiento en garantía del interés público.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinoso y sí sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado.

La autoridad municipal ordenará, a costa del propietario, el apuntalamiento del edificio que lo precise, siempre que lo juzgue oportuno, a cuyo pago estará afectada la finca de que se trate.

Art. 69. 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 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y Artículo 51 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases del 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 Artículo 93 y ss. de la precitada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 70. CONTENIDO Y ALCANCE

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones generales de las edificaciones, e higiénico-sanitarias que regirán en el término municipal de Tauste sin perjuicio de las específicas que el Plan General establece para cada zona en suelo urbano y las que establezcan los distintos planes parciales y especiales que se aprueben definitivamente en desarrollo del planeamiento general.

Sección 1ª.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. DEFINICIONES.**Art. 71. 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.

Art. 72. 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.

Art. 73. COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA

A efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida:

- Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta y plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.
- Los aprovechamientos bajo cubierta, contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,50 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 1,20 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, bodegas en vivienda unifamiliar y cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 m² 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 6 m² 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.

Art. 74. 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.

Art. 75. 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, tendederos 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.

Sección 2ª.- CONDICIONES DE LA PARCELA. DEFINICIONES

Art. 76. PARCELA

Parcela, es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detraer 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.

Art. 77. ALINEACIONES OFICIALES

Son **alineaciones** las líneas establecidas por el Plan General u 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.

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

Alineaciones no oficiales, son las existentes de hecho no recogidas por el planeamiento o las previstas en planos o normas no vigentes.

Las **alineaciones 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.

Art. 78. RASANTES

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

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

Art. 79. RASANTES OFICIALES

Rasantes oficiales para las distintas vías públicas del término municipal de Tauste, son las que figuran en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano del Plan General o las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Planes Parciales o Especiales o los Estudios de Detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicho Plan y sobre los cuales haya recaído aprobación definitiva de los Organismos Superiores que tengan atribuida tal competencia.

Las **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.

Art. 80. 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.
- Retranqueados: si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

Art. 81. OCUPACIÓN

La **ocupación máxima** de la edificación en cada parcela puede definirse de acuerdo con los dos siguientes parámetros:

- a) La superficie, en metros cuadrados, determinada por el polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.
- b) La fracción de parcela neta 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 contabilizarán 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.

Art. 82. 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.

Sección 3ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 83. 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.

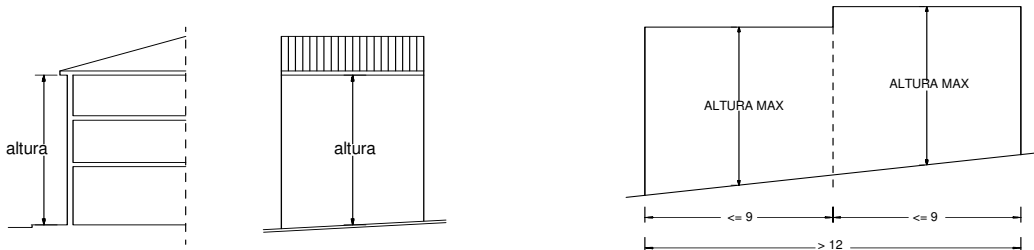
Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

Art. 84. FORMA DE MEDIR LA ALTURA

Altura del edificio en edificación residencial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura en edificación residencial.

Altura del edificio en edificación industrial es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta el punto mas alto de la edificación industrial (cubriera del edificio, o petos si se trata de una cubierta planta), incluyendo petos y elementos estructurales.

En ambos casos, esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.



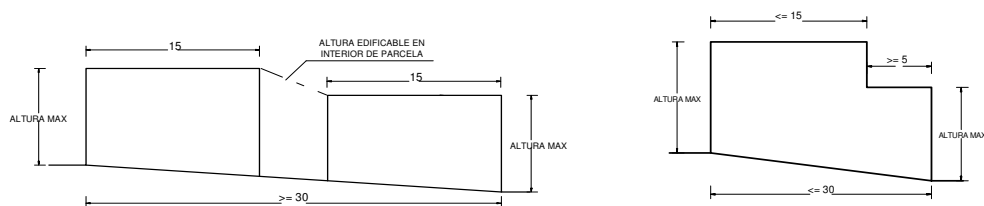
a) **En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro** no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 metros, en ese caso, la altura se medirá en el punto medio de cada uno de los tramos.

Para edificaciones retranqueadas de linderos y alineaciones, el plano de rasante a considerar para el cálculo de la altura será el plano horizontal que pasa por la cota obtenida de la media aritmética de las cotas de rasante de los vértices de la ocupación del edificio. En el caso de

solares en esquina, se aplicará esta norma en las dos fachadas, adoptándose como máxima la altura inferior de las resultantes.

b) **En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas** se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 mts. en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 mts. en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos (gráfico 1, en parcelas con fondo superior a 30 metros) define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

En caso de fondos menores de 30 mts. (gráfico 2), se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 mts. en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.



c) **En solares en esquinas de calles con distinta altura reguladora**, la altura del edificio se regula gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/2000 ó 1/1000.

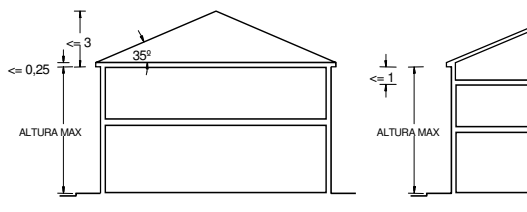
d) **En solares que den frente a una plaza, placeta o similar**, la altura máxima será la que corresponda a la calle de mayor ancho que concurra directamente a la plaza o espacio libre.

e) **En calles de anchura irregular** se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

f) **En manzanas con frente de fachada a calles cuyo lado opuesto no sea edificable** (zonas verdes, etc.) o se rija por distinta ordenación, la altura será la correspondiente al ancho de la calle. Si no existiera calle interpuesta, regirá la altura mayor de las correspondientes a los dos frentes de manzana contiguos al de que se trate.

Art. 85. CONSTRUCCIONES ADMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Se admiten únicamente las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:



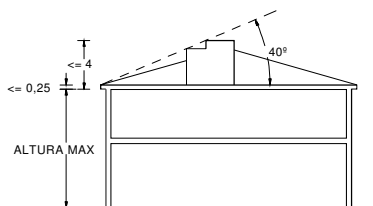
a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados, trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3 mts. por encima de la altura máxima permitida. El borde inferior de la losa del alero coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 1 metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 cm. por encima del borde inferior de la losa.

b) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta podrá destinarse a cuartos de instalaciones generales del edificio o a Trasteros sin iluminación directa, sin que ello compute a efectos del cálculo de la edificabilidad total, aplicando las determinaciones expuestas en el artículo 73. Cada uno de los Trasteros tendrá una superficie útil no superior a 8 metros cuadrados, y no existirá un número mayor de Trasteros que de viviendas o locales en el edificio. Registralmente, no podrá vincularse más de un Trastero por vivienda.

c) El espacio comprendido por los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en estas Ordenanzas, en la última planta incluida en el límite de la altura máxima.

d) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 40 grados trazados desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

e) 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.



- f) Se prohíben las pérgolas, toldos, o cualquier otro elemento de cobertura por encima de terrazas o cubiertas planas transitables.
- g) En aquellas zonas en las que se permite cubierta plana, se autorizará la construcción de antepechos de remate de terraza o cubierta, con una altura máxima de 1,30 metros.

Art. 86. ALTURAS DE PISO

Los pisos destinados a habitación u oficinas que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 mts. medida verticalmente de suelo a techo, y de 3 metros en comercios y servicios.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 mts. 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 30 cm. sobre la rasante de la acera.

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.

Art. 87. SÓTANOS

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a superar 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 estará a lo dispuesto en el artículo 84, tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,50 mts. libres medidos. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura libre a 2,20 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso al que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará en las condiciones señaladas en el art. 100 de estas Ordenanzas

Art. 88. USOS EN SÓTANO

Prohibidos:

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

Compatibles:

- Aparcamientos
- Cuartos de instalaciones generales del edificio.
- Trasteros.

- Bodegas.

Art. 89. SEMISÓTANOS

Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel situado entre 0 y 100 cm. 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 estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas 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 estas ordenanzas.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que su techo no esté situado a más de 1 metro 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.

Art. 90. USOS EN SEMISÓTANOS

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

Compatibles:

- Aparcamientos
- Cuartos de instalaciones generales del edificio.
- Trasteros.
- Bodegas en vivienda unifamiliar.

Art. 91. PLANTA BAJA

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 mts. 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.

Los accesos públicos 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.

Art. 92. USOS EN PLANTA BAJA

Los permitidos por el Plan General para esa planta en la zonificación en la que se encuentre el edificio.

Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 3,00 mts. libres, medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 mts. en aseos, despensas y trasteros.

Si se destina a vivienda u oficinas, se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

Art. 93. ENTREPLANTAS

En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 mts. 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 mts. medidos desde suelo a techo o a falso techo si se proyecta. La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 mts. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 mts. 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.

Art. 94. SALIENTES Y VUELOS

En las fachadas se permitirán los siguientes salientes:

- Aleros
- Balcones y miradores.
- Cornisas y molduras.
- Marquesinas, rótulos y toldos.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,00 mts. sobre la rasante de la acera en el punto más alto de la misma.

Las dimensiones máximas y mínimas de **aleros, balcones y miradores** se regulan en el art. 52 del Documento III: Normas Urbanísticas Específicas.

No se permiten vuelos en patios de manzana.

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, 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 mts. medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Se respetarán las Condiciones Estéticas indicadas para cada zona de Suelo Urbano.

Los cuerpos salientes deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo, excepción hecha de los vuelos de alero que podrán recorrer toda la longitud de la fachada.

Art. 95. PATIOS DE PARCELA O DE LUCES Y PORTALES

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 mts. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 mts. Su superficie mínima será de 9 m².

Cuando no abran a dicho patio ventanas de cocinas dormitorios o salones, se cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie inferior a 9 m².

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, éstos 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 mts.

de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 mts. Su superficie mínima será de 8 m².

La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la cara alta del forjado de la última planta de la edificación.

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

Podrán establecerse mancomunidades de patio mediante documento público en el Registro de la Propiedad. Estos patios deberán cumplir todas las prescripciones anteriores relativas a patios. No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Los portales de fachada tendrán una anchura mínima en fachada de 2,20 m.

Sección 4ª.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 96. APARCAMIENTOS: PROVISIÓN DE PLAZAS

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 4 residentes o 100 m² de superficie útil de uso residencial comunitario, hotelero, asistencial-socio-sanitario, y deportivo (el más desfavorable de los dos parámetros).
- 1 plaza por cada 50 m² de superficie útil de uso comercial, de oficinas, y equipamientos de carácter Administrativo-cívico-cultural-religioso y docente.
- 1 plaza por cada 250 m² para uso industrial.

Cuando exista imposibilidad física de disponer del número de plazas exigidas en el cuadro anterior, y tal imposibilidad sea contrastada por los Servicios Técnicos Municipales, se eximirá del cumplimiento de esta ordenanza, salvo que un radio menor de 100 metros, con centro en la edificación de que se trate, se pueda disponer del número total o parcial, de plazas exigibles, en cuyo caso el peticionario de licencia acreditará la vinculación de éstas a las viviendas o locales objeto de la nueva construcción.

Quedan eximidos del cumplimiento de los mínimos anteriores, los edificios que se levanten en la zona de Casco Histórico (CH).

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 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.

Art. 97. APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Los garajes-aparcamientos, sea o no obligatoria su provisión, deberán cumplir las siguientes condiciones:

97.1. Garajes colectivos.

Acceso de vehículos:

Para estacionamientos o gajes de capacidad no superior a 75 plazas, la anchura mínima del acceso será de tres metros, libres de cualquier obstáculo, aunque fuera puntual. Si la capacidad fuera superior a 75 plazas, deberán establecerse bien dos accesos de la anchura anterior cada uno, bien uno solo de 5,50 metros, que será como en el anterior caso, libre de cualquier obstáculo, aun de los puntuales.

Los garajes y estacionamientos de capacidad superior a tres plazas dispondrán, en su acceso, de un porche o espacio inmediato a la vía pública, e incorporando a ella, cuyo fondo será, al menos de cuatro metros. La pendiente, en esta parte del acceso no podrá ser superior al 4% y la puerta de entrada al local se retranqueará respecto a la línea de fachada al menos los cuatro metros dados como fondo mínimo de este espacio.

El acceso de vehículos mediante apartaos elevadores se autorizará exclusivamente en casos de imposibilidad técnica de establecer los accesos por los procedimientos habituales (pasillos o rampas) y solo para estacionamientos o garajes de capacidad inferior a 14 plazas. En cualquier caso, se estará lo dispuesto en el párrafo anterior.

De situarse los accesos de vehículos en las travesías de carreteras o en lugares afectados por éstas, será preceptivo y vinculante el informe del órgano competente.

Accesos para peatones:

- Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, por ascensores. Si la capacidad del garaje es mayor de 8 plazas existirá, al menos, un acceso de peatones independiente del de vehículos.
- Estos accesos serán de 1 metro de anchura como mínimo, y sus características se ajustarán a las prescripciones en cuanto a evacuación que señale la normativa de prevención de incendios en vigor.

Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

- La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 mts. de anchura y 4,50 mts. de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares o pasos de instalaciones hasta un mínimo de 2,00 mts.
- Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, la longitud mínima se incrementará en 50 cm.

Dimensiones de los pasillos de circulación:

- Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:
- En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45º, 3 mts.
- En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45º, 4,50 mts.

- En los pasillos solamente podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza de aparcamiento.

Alturas mínimas:

- En todo garaje o estacionamiento, la altura mínima, libre de cualquier obstáculo, incluso los puntuales, como cuelgues o jácenas o instalaciones, será de 2,20 metros, en todas las plantas.

Rampas:

- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20% y las rampas con vuelta o giro el 14%.
- Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 mts
- La meta de acceso de las mismas será de al menos 4 m. de fondo y 4% de pendiente máxima.

Ventilación:

- Todos los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados, deberán disponer de la ventilación suficiente que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.
- En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 metro cuadrado por cada 400 m² de superficie del local.
- Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de 6 renovaciones por hora.

Saneamiento:

- Deberán disponerse sumideros con su correspondiente red de saneamiento, dispuesta de forma que, en caso de derrames de carburantes líquidos y lubricantes, se impida el paso de los mismos al alcantarillado de servicio, exigiéndose cámara de separación de grasas registrable para evitar dicho paso, y dispositivos de limpieza del tramo final del vertido.

97.2. Garajes de viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- La superficie útil mínima será de 14 m².
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 mts. y 5,00 mts. de anchura y longitud, respectivamente, sin que las puertas proyectadas puedan invadir el área mínima exigida para la plaza de aparcamiento.
- El ancho mínimo del camino de acceso o rampa si la hubiese será de 2,70 mts.
- La espera de la rampa si la hubiere será como mínimo de 2,70 mts. de anchura por 3,50 mts. de profundidad, con una pendiente máxima del 6%.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe conectado a la red de alcantarillado.

CAPITULO VII. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN
--

Art. 98. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En toda nueva construcción en suelo urbano deberá ejecutarse una acometida a la red de alcantarillado para las aguas residuales, quedando prohibida la evacuación a pozos ciegos, a acequias, fuentes, barrancos, ríos o directamente al nivel freático.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo propietario.

Como principio general no se autorizará más que una acometida a cada finca. Únicamente podrán hacerse dos o más acometidas cuando se incluya adecuada justificación técnica para ello, en razón de las características especiales de la construcción o de la parcela.

La acometida general de aguas residuales contará con una arqueta general dentro del edificio y un ramal de acometida. La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético. En las parcelas de uso industrial esta arqueta obligatoria en la acometida de saneamiento servirá para control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Si el efluente no cumple con las características de los vertidos admisibles en el alcantarillado municipal de acuerdo con los descrito en el artículo 102 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza, el propietario estará obligado a la depuración individual en la parcela.

Art. 99. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

No se realizará el vertido de las aguas pluviales de los edificios directamente a la vía pública, salvo por autorización municipal expresa. Las bajantes de aguas pluviales podrán discurrir por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante, a partir de la cual deberán introducirse en el edificio.

Art. 100. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Instalaciones de combustión:

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/h, deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al R.A.M.I.N.P., y comprobación previa a su funcionamiento.

Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y normativa complementaria, además de lo establecido por la normativa en materia de Control Integrado de la Contaminación.

Queda terminantemente prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión u otras actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 m. el punto de cubierta más alto del edificio propio o colindante en un radio de 15 m. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

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

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que ello fuera necesario. Deberán asimismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en talleres, hornos incineradores, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías, e instalaciones de pinturas.

Evacuación de gases

En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores (cocinas, baños, despensas, cuartos de basuras, etc.), y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice un perfecto funcionamiento. Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

En las cocinas será obligatoria la disposición de conductos de ventilación, independientes de los de evacuación de humos y gases, a los que no podrán conectarse aparatos de extracción forzada de humos.

Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar, se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales, a razón de un conducto cada 100 m² de superficie útil del local.

Los vestíbulos de independencia, zonas de trasteros, etc., deberán disponer de ventilación adecuada según establece la norma NBE-CPI-96 o normativa que la sustituya.

Aparatos de climatización

Los aparatos de climatización en fachadas estarán a una altura mínima de 3 metros, medidos entre la rasante y la parte más baja del aparato, no sobresaldrán respecto del paramento de la fachada, y no sacarán al exterior humos o líquidos, que deberán ser recogidos interiormente. Se prohíbe su colocación en zaguanes o retranqueos de fachada.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales se realizará de forma que se mantengan las siguientes distancias a huecos de ventanas próximos:

- a) Si el volumen de aire evacuado es inferior a 0,20 m³/segundo, el punto de salida distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical.
- b) Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,20 y 1 m³/sg., el punto de salida distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m. en plano horizontal situada en su mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m.

Si se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 m., y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

c) Si el volumen de aire evacuado es superior a 1 m³/sg., la evacuación deberá ser a través de chimenea en las condiciones establecidas para la evacuación de humos. Su nivel sonoro máximo será el establecido para el uso industrial en cada zona.

Todo aparato ó sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública ó espacio exteriores, ni constituir un elemento discordante con la composición.

Art. 101. ELIMINACIÓN DE BASURAS

Evacuación de basuras.

En los edificios residenciales, de oficinas, equipamientos, etc. excepto en las viviendas unifamiliares, será obligatoria la disposición, en cada uno de los portales de acceso a los bloques de escalera en planta baja, de departamentos independientes para el alojamiento del cubo de basura.

Irán provistos de toma de agua y sumidero sifónico, estarán ventilados mediante conducto de ventilación independiente, y sus dimensiones se ajustarán a las prescripciones señaladas en la Norma citada.

Vertido de residuos sólidos

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto.

Se establece la obligatoriedad de poseer autorización municipal para el establecimiento de depósitos, vertederos y tratamientos particulares de residuos sólidos, con arreglo a la Ley 42/1975, de 19 de Noviembre y R.A.M.I.N.P., de 30 de Noviembre de 1961.

Art. 102. COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS

Escaleras de uso común:

<u>Anchura.</u> -	Hasta 12 viviendas.-	1,00 metros
	De 12 a 32 viviendas.-	1,20 metros

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

<u>Peldaños.</u> -	Huella: anchura mínima	0,27 m. libres
	Tabica: altura máxima	0,19 m. libres.
	Nº máximo de peldaños en cada tramo.-	16 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 metros.

Ventilación e iluminación exterior.-

En todos los edificios de 3 ó más plantas sobre rasante, 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 por medio de 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.

Ascensores:

En todas las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensores según las NTE del Ministerio de la vivienda cuando la altura máxima servida por escaleras supere los 10,75 m. Se instalará un ascensor por cada 15 viviendas o fracción.

Art. 103. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO

Nivel de emisión de ruidos

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CA-88 y la normativa sectorial aplicable, y a lo dispuesto a continuación.

En todas las zonas del Suelo Urbano, excluidas las áreas industriales, el nivel de los ruidos transmitido por cualquier foco emisor, no superará los límites de 35 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. Esta medición se efectuará a una distancia de 10 m. de los límites del foco emisor en espacios exteriores o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda afectada más próxima.

En las zonas industriales del Suelo Urbano, calificadas con Grado I1 o I2, este nivel de emisión, no superará los límites de 55 dB (A), entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 45 dB (A), entre las 22,00 y las 8,00 horas. Esta medición se efectuará a una distancia de 10 m. de los límites del foco emisor en espacios exteriores.

En aquellas parcelas industriales limítrofes con áreas calificadas de uso residencial se garantizarán los niveles de emisión descritos en el párrafo primero tanto en cualquiera de las viviendas próximas como en las calles de separación entre zonas industriales y residenciales.

Aislamiento acústico

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación, N.B.E.-C.A.-88 "Condiciones acústicas de los edificios" y la normativa sectorial aplicable.

Las actividades de hostelería (salas de baile, discotecas, bares, etc.), espectáculos, industriales y de equipamiento que puedan considerarse como foco de ruido y que estén situadas en zonas calificadas de uso residencial, deberán garantizar con cualquier recinto contiguo y con el exterior, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. si ha de funcionar en el horario comprendido entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 60 dB. si su horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.

En aquellas parcelas industriales limítrofes con áreas calificadas de uso residencial se garantizarán en todos su cerramientos, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. si ha de funcionar en el horario comprendido entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 60 dB. si su horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.

Aislamiento térmico

Con respecto al aislamiento térmico, se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CT-79.

Art. 104. 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 2 m², cerrados con celosías, rejas, etc. que impidan la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garanticen su ventilación.

Art. 105. ENERGÍAS MEDIOAMBIENTALES

Se fomentará el empleo de energías renovables en las edificaciones sujetas a licencia en Suelo Urbano.

Se autoriza la colocación de placas solares en la cubierta de las edificaciones en todas las zonas del Suelo Urbano. En las áreas incluidas en Conjuntos catalogados, estas instalaciones no serán visibles desde la vía pública.

Art. 106. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Al objeto de facilitar el acceso a los espacios públicos por parte de personas con minusvalías físicas que afecten a su aparato motor se indica a continuación unas normas mínimas, de obligado cumplimiento en todo el término municipal de Tauste, sin perjuicio de las que al respecto existan o puedan dictarse por parte de la Administración Autonómica o del Estado.

Ambito de aplicación:

Las condiciones de accesibilidad que se indican en los apartados siguientes serán de obligatorio cumplimiento en todos los edificios e instalaciones que implique un uso público, tales como edificios docentes, culturales o recreativos, religiosos, administrativos, asistenciales, deportivos, vías públicas o parques, siempre que su capacidad exceda de 50 personas.

Accesibilidad:

En todas las edificaciones y espacios a que afectan las presentes normas tenderá a garantizarse una adecuada accesibilidad, entendiendo por tal la posibilidad de desplazamiento libre: de personas minusválidas, disfrutando del uso y función, de la edificación o espacio, de forma autónoma.

Las rampas, pasos, corredores ó escaleras deberán plantearse dentro de los límites de la parcela edificable y nunca podrán invadir la acera.

Elementos constructivos:

Al objeto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior se dispondrán, cuando así resulte necesario, los siguientes elementos:

a) Pasos y corredores: Tendrán una anchura mínima libre en todos sus puntos, de 1,80 mts.

b) Rampas: La pendiente máxima de éstas será del 8%, salvo que el desnivel a salvar fuera inferior a 35 cms., en cuyo caso la pendiente no superará el 11%. Cada 10 mts. de longitud de rampa deberá preverse un descansillo de dimensiones no inferiores a 1,50 x 1,50 mts.

La anchura de la rampa será como mínimo de 1,10 mts. cuando fuese de dirección única. En las de doble dirección la anchura mínima será de 1,80 mts. salvo que su longitud fuere inferior a 3 mts. en cuyo caso la anchura mínima será, igualmente, de 1,10 mts.

Toda rampa dispondrá de barandilla con un pasamanos situado entre las cotas más 0,75 y más 0,86, referidas a pavimento de rampa, y otros 15 cms. por encima del anterior. El perímetro de la rampa será antideslizante y preferentemente rugoso.

Los niveles de acceso a garajes de las nuevas edificaciones deberán coincidir con las rasantes del badén de salida a la vía pública, sin dejar desniveles. Por lo tanto, no se permitirá en las aceras una pendiente mayor del 4 %.

c) Escaleras: Será de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico, la anchura mínima será de 1,20 mts. con peldaños de huella no inferior a 30 cms. y altura de tabica no superior a 16 cms. Las gradas serán de perfil continuo sin resaltes ni aristas vivas y dispondrán, al menos en su canto de material antideslizante.

d) Ascensores: Cuando resultase obligatoria la instalación de aparatos elevadores, por el número de plantas a servir, o por no disponer de rampas estos responderán a las siguientes características:

- La cabina tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 1,40 mts. de fondo por 1,10 mts. de anchura.

- Las puertas serán telescópicas con hueco mínimo de paso de 0,85 mts. y frente a ellas deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 mts. por 1,50 mts.

- En el interior de cabina se evitarán alfombras u otros pavimentos no fijos. La botonera se dispondrá de tal modo que todos los pulsadores queden accesibles por personas sentadas en silla de ruedas. Finalmente, en uno cualquiera de los laterales de la cabina se instalará una barandilla a una altura de 0,90 mts. del pavimento .

e) Aseos: En todos los edificios a que obligan las presentes normas se dispondrá al menos de un aseo para su uso por minusválidos. En estos cuartos de aseo existirán como mínimo un lavabo y un inodoro, las dimensiones serán tales que se pueda inscribir un círculo, libre de todo obstáculo, de 1,50 mts de diámetro. El acceso será mediante: puerta de hoja mínima 85 cms., con apertura hacia el exterior o corredera. El asiento del inodoro quedará a una altura de 0,45 a 0,50 mts., sobre el pavimento, la parte alta del lavabo no quedará mas alta de 0,85 mts. Para una más fácil utilización del inodoro se dispondrá junto a él de una barandilla asidero de altura entre 0,75 mts. y 0,85 mts.

Art. 107. CONDICIONES DE VIVIENDA.

Vivienda exterior:

Toda vivienda tendrá condición de exterior, de tal manera que, al menos en una longitud de tres metros, una pieza habitable destinada a estancia tendrá frente a calle, plaza o jardín público.

Programa y superficie mínima de vivienda:

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación destinada a Comedor-Cuarto de Estar, una Cocina, un dormitorio para dos camas y un cuarto de aseo compuesto por, bañera, lavabo e inodoro. En total, ninguna vivienda tendrá menos de 50 metros cuadrados de superficie útil.

Dimensiones mínimas:

Las piezas principales de la vivienda tendrán las siguientes superficies mínimas:

Comedor-cuarto de estar:	16 m ²
Cocina:	7 m ²
Cocina-comedor-estar:	21 m ²
Dormitorio de dos camas:	10 m ²
Dormitorio de una cama:	7 m ²

Ventilación e iluminación:

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros y en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimeneas que aseguren la renovación del aire.

Art. 108. CONDICIONES DE LOCALES PÚBLICOS Y USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA.

Ventilación e iluminación.

Los locales destinados a usos distintos del de vivienda, deberán estar dotados de ventilación e iluminación natural y/o artificial.

La ventilación e iluminación natural han de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres o a patios de parcela, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el apartado

La superficie de tales huecos no será menor de 1/10 de la superficie total de los locales utilizables por el público y los que exijan permanencia continuada de personal.

De no darse tales condiciones se exigirá ventilación e iluminación artificial que deberá garantizar al menos dos renovaciones del volumen de aire total del local por cada hora y nivel de iluminación acorde con el uso concreto del local y no menor, en ningún caso, de 60 lux.

Los locales destinados a almacén, o uso similar, que no impliquen permanencia habitual de personas, deberán estar dotados de sistema de ventilación, bien natural, bien artificial o forzada por medio de conductos-chimenea.

Servicios sanitarios.

Los aseos y servicios sanitarios deberán ser independientes para cada sexo, salvo que el tipo de establecimiento no lo requiera a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, y hallarse claramente diferenciados con letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de manera que sus interiores no se puedan observar desde lugares de paso o trabajo .

El aseo mínimo constará de lavabo e inodoro, debiendo existir entre el local que contenga a este último y la zona de paso otro interpuesto que podrá utilizarse para la colocación del lavabo. El compartimento del inodoro tendrá una superficie mínima, de 1,60 m², siendo su

dimensión menor de 0,80 m. como mínimo. La ventilación se resolverá, bien directamente al exterior o bien según se establece en el apartado

El número de servicios se ajustará a la escala siguiente, dada en función de la Capacidad o aforo de cada local. Si tal aforo no viniera prefijado por su amueblamiento u otras circunstancias se considerará una capacidad de una persona por cada metro cuadrado de superficie destinada al público.

- Capacidad inferior a 150 personas: Un lavabo, un inodoro y un urinario en aseo de hombres; Un lavabo y un inodoro en aseo de mujeres.
- Capacidad entre 150 y 300 personas: Dos lavabos, dos inodoros y dos urinarios en aseo de hombres; Dos lavabos y dos inodoros en aseo mujeres.
- Capacidad entre 300 y 500 personas: Dos lavabos, dos inodoros y cuatro urinarios en aseo de hombres; Dos lavabos y cuatro inodoros en aseo de mujeres.

A partir de esa capacidad se añadirá un aparato más, de cada tipo y en cada servicio, por cada 250 personas mas, o fracción.

CAPITULO VIII. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
--

Art. 109. ABASTECIMIENTO DE AGUA

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 350 litros/hab./día, en uso doméstico, y de 0,5 litros/segundo/ha, para zonas verdes y otras.

Con carácter general, y excepto en los casos en los que concurran circunstancias especiales, los Proyectos de Urbanización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro de 3/4" en tubería de polietileno de 10 atm. con piezas de latón. Con aprobación de los S.T.M. podrá colocarse un diámetro superior. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta con paredes de hormigón y tamaño 40x40 cm. ó 40 de diámetro con tape del tipo Hidráulica ó Hispacast y la inscripción AGUA.

2.- Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro 80 mm. conectado con la red de alcantarillado, siendo el número mínimo imprescindible de desagües determinado por los S.T.M. Los puntos elevados tendrán una ventosa de tipo EURO-20 de diámetro mínimo 60 mm. ubicada en el pozo de registro correspondiente.

3.- Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 cm. y con un tape homologado.

4.- Si la finca es de varias viviendas, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico conectado con la red particular de saneamiento.

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 Adjudataria del Servicio, con el Boletín del Instalador de la fontanería, y, en su caso, la Cédula de Habitabilidad y la licencia municipal de primera utilización y ocupación, 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, que establecerá las "pérdidas de carga" y "diámetros óptimos". 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 redes contarán con hidrantes del tipo IRUA HA2-100 o similar con dos bocas de 70 tipo Barcelona, conectados a la red con tubería de fundición dúctil de 100 mm. Se situarán cada 200 cm. ó donde indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

8.- Se instalarán bocas de riego del tipo IRUA- Bri 45 o similar, conectadas a la red con tubería de polietileno diámetro 1 1/4" y 10 atm., mínimo una cada 50 m.

9.- Las pruebas de las tuberías generales y acometidas deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio de Agua, y las obras se realizarán bajo su supervisión. La presión para las pruebas será de 14 kgs/cm².

10.- Las tuberías serán de fundición dúctil con recubrimiento interior de poliuretano para diámetros superiores a 100 mm. y de polietileno de 10 atm. para diámetros inferiores a 110 mm. La profundidad mínima será de 80 cm. medidos en su cara superior.

11.- Las válvulas serán de cierre elástico y recubrimiento interior con resinas Epoxi, tres sistemas de cierre y eje de acero inoxidable, del tipo AVK.

12.- Trazado de las conducciones. El trazado general deberá justificarse razonándose los criterios básicos utilizados, es decir: Sección adoptada, radios mínimo de curvas en plantas y alzado, pendientes y puntos altos y bajos, piezas especiales (ventosas, válvulas, etc.).

13.- Dimensionamiento. El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración, será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga (la velocidad recomendada está entre 1,5 y 2,5 m/seg.). En los tramos considerados en el Proyecto, se evaluará el régimen de presiones, y las sobrepresiones debidas a los "transitorios hidráulicos". Se recomienda, salvo justificación en contra, que la carga estática no supere las 6,5 atm. y la presión mínima en el piso más alto de una casa, no sea menor de 1,5 atm.

Las redes deberán ser del tipo mallado, evitando finales de red. Se deberá considerar la conveniencia de instalar la tubería de cada calle bajo una de las aceras, a menos que la anchura de la calle aconseje colocarla en las dos aceras.

Art. 110. 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 municipal de alcantarillado.

Con carácter general, y excepto en los casos en los que concurran circunstancias especiales, los Proyectos de Urbanización deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior in situ o prefabricados. Las tapas serán del tipo REXEL Ø 60 cumpliendo la Norma EN-124/94. Se instalarán cada 40-50 mts. ó cada 70 m. si el DN es mayor de 50 cm., en los inicios del ramal, puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 cm.

2.- Las tuberías podrán ser de:

- Hormigón: su diámetro mínimo será de 30 cm. Se recomiendan para diámetros superiores a 500 mm. Serán de la Serie C con cemento sulfurresistente donde sea necesario.

- PVC: Su diámetro mínimo de 25 cm. Se recomiendan para diámetros hasta 50 cm. Serán del tipo color teja macizo para 4 atm. con junta elástica, clase 41 serie 5.

A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

3.- Cámaras de descarga. Se sustituirán por un pozo de registro en cabecera que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

4.- Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición. Se colocarán a una distancia de unos 30 metros y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

5.- Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 cm. para tubería de hormigón y de 16 cm. para tubería de PVC (de iguales características que la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón. Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, ó bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

6.- Pruebas. Las tuberías se probarán con la zanja abierta y carga hidráulica bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio.

7.- Aliviaderos. Se realizarán caso de considerarse necesarios a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

8.- La profundidad mínima de las tuberías será de 80 cm. en aceras y 100 cm. en calzadas, medidos en su cara superior.

9.- Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. 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.

10.- Dimensionamiento. Se justificará si la red es unitaria, separativa ó mixta, aunque se diseñará con carácter unitario siempre que sea posible. Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

11.-Trazado. Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso. Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida. Como mínimo estarán separadas 30 cm. entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de ésta).

Art. 111. ENERGÍA ELÉCTRICA

El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

En los casos urbanos consolidados no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas. Se admite la colocación de cables adosados a fachada en cada manzana, pero no se permite el cruce en aéreo de una manzana a otra.

Se autorizará la colocación de postes provisionales para la ejecución de determinadas obras, terminadas las cuales, los cables se adosarán a la fachada ó se enterrarán en la canalización subterránea.

La dotación mínima de energía de eléctrica para uso doméstico será de 3 Kw. por vivienda.

Las canalizaciones de nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora (E.R.Z.), y se construirán con los prismas tipo señalados en la normativa municipal. El hormigón será H-100 y los tubos tendrán un diámetro de 110; 140 ó 160 mm.

Cada 50 mts., o a la distancia que señale la Compañía, se colocarán arquetas fabricadas en hormigón H-150 que tendrán unas dimensiones de 60x60x100 cm. No tendrán solera, y en cada manzana, se sacarán de la arqueta ó arquetas necesarias, dos conductos de PVC Ø 110 que se adosarán a la fachada. Los tapes de las arquetas cumplirán la normativa EN-124.

Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, será preceptivo solicitar las "Condiciones de Suministro" para que la Compañía Suministradora (ERZ) determine los condicionantes específicos (Centro de Transformación, alimentación en media tensión, etc.).

Cada finca existente ó de nueva construcción, deberá tener una sola acometida eléctrica, la cual alimentará a la centralización de contadores, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, garajes, servicios, etc., con las que cuente la finca.

Art. 112. TELEFONÍA

El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Telefónica, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del Proyecto.

Los tipos de arquetas se ajustarán a los definidos en el RD 1/1998 de Instalaciones acceso a los servicios de telecomunicación. Los tapes de las arquetas M serán de 40x40 cm. con tape tipo Hidráulica o Hispacast y la inscripción TELEFONOS. La arqueta será igual a las de las acometidas de agua.

Cada finca existente ó de nueva construcción tendrá una sola acometida telefónica, la cual alimentará a la caja terminal ubicada en el interior del edificio, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, etc., con las que cuente la finca.

Art. 113. ALUMBRADO PÚBLICO

El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas. El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux., y las redes serán de doble nivel de alumbrado.

Columnas.

Para calles peatonales tendrán 4 mts. de altura y para el resto de calles serán de 8 ó 9 mts. Llevarán el tratamiento de galvanizado, imprimación y pintura verde.

Luminarias.

Irán colocadas sobre columnas y no se permitirán adosados a las fachadas. Serán de vapor de Sodio Alta Presión de 100 a 400 w. Para columnas de 4 m. se colocará la Quebec IQV Ral 6005 y para columnas de 8 y 9 m. la Viento IVH.

Canalizaciones.

Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 en prisma de hormigón H-150 de 40x25. En cruces serán 4 PVC en prisma de 40x40.

Arquetas.

Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón H-150, de 40x40 cm. y llevarán tapa tipo Hidráulica ó Hispacast HC de 13 kgs. con la inscripción "Alumbrado".

Cuadros de Control.

Se instalarán de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

Además de lo especificado con carácter general en el Proyecto, se aplicarán las disposiciones contenidas en:

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (RD 3275/82, 12 noviembre, BOE 1 de diciembre).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto Ministerio de Industria 2413/73 de 20 de septiembre, BO 9 de octubre).
- Instrucciones Complementarias MIBT (orden Ministerio Industria 31 de octubre de 1973, BOE 27, 28 y 29 de diciembre).
- Normas particulares de la empresa suministradora de energía eléctrica.
- Instrucciones del Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

Los materiales, aparatos y máquinas utilizadas en la instalación, cumplirán las normas UNE que les sean de aplicación. Previamente a la redacción del Proyecto, deberá consultarse a los Servicios Técnicos Municipales para que determinen las condiciones específicas.

Art. 114. GAS Y TELECOMUNICACIONES

114.1. Gas

Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora, a la que deberá consultarse previamente a la redacción del Proyecto.

Las acometidas en su tramo entre la llave de paso de la acera, la centralización de contadores y el montante a las viviendas (hasta 3 m. de altura medidos desde la acera) deberán estar empotrados y totalmente ocultos.

En los nuevos edificios, los ramales de distribución desde la centralización hasta las viviendas, deberán hacerse por el interior del edificio.

En los edificios antiguos o construidos antes de la Aprobación de este P.G.O.U., podrán subirse los ramales por la fachada a partir de los 3 m. de altura con estas soluciones:

- Ubicados en canaleta abierta en la fachada del edificio, y oculta, una vez colocados los ramales, con el elemento ornamental adecuado. Solución preferente.

- Ubicados adosados a la fachada y disimulados con pinturas de tal forma que pasen desapercibidos.

Los nuevos edificios deberán contar con un recinto de Contadores que cumpla con el Reglamento aprobado mediante el RD. 1853/93 de 22 de Octubre (B.O.E. 24 de noviembre).

Cada finca existente ó de nueva construcción, contará con una sola acometida de gas.

114.2. Telecomunicaciones.

El tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

Se cumplirá lo dispuesto en la Normativa vigente en cada momento y especialmente en el Real Decreto-Ley 1/98, de 27 de febrero (BOE 28/02/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicación, y en el Real Decreto 279/99 de 22 de Febrero (BOE 9/04/99) por el que se aprueba el Reglamento regulador de infraestructuras de Telecomunicación.

CAPITULO IX. CONDICIONES DE LA EDIFICACION DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.
--

Art. 115. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

Entre los edificios que se hubiesen erigido con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General y resultaren disconformes con sus determinaciones, se considerarán en todo caso como fuera de ordenación. En ellos se distinguen estas tres clases de situaciones:

- a) Los edificios que se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados por el planeamiento como viales, espacios libres o zonas verdes, o alberguen usos prohibidos por el planeamiento.
- b) Los edificios cuya disconformidad resultara de otras determinaciones distintas de las referidas en el apartado anterior, o albergaran usos tolerados por el planeamiento.
- c) Los edificios cuya disconformidad resultara de albergar usos temporalmente permitidos por el planeamiento.

En los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación a) descrita en el apartado anterior no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

Esta limitación no impedirá, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación b) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las siguientes clases de obras:

- Obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos o tolerados por el plan.
- Obras de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene y,
- Obras de incorporación de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento.

Los edificios disconformes con el planeamiento vigente referidos en la situación c) descrita en el apartado anterior podrán ser objeto de las obras permitidas en las edificaciones descritas en el apartado b) y además ser objeto de ampliación dentro de las alineaciones permitidas por el Plan.

En Zaragoza para Tauste. Junio de 2005.

Por el Equipo Redactor del PGOU, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López