

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I.....	10
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	10
CAPÍTULO I.....	10
VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU.....	10
Art. 1.1.1 OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DEL PGOU	10
Art. 1.1.2 VIGENCIA DEL PGOU.....	10
Art. 1.1.3 REVISIÓN DEL PGOU.....	10
Art. 1.1.4 MODIFICACIÓN DEL PGOU	10
Art. 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU.....	11
Art. 1.1.6 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	11
CAPÍTULO II	12
RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	12
Art. 1.2.1 ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO	12
Art. 1.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO	12
Art. 1.2.3 SISTEMAS GENERALES	12
Art. 1.2.4 CALIFICACION DEL SUELO	12
Art. 1.2.5 DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA	13
Art. 1.2.6 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU.....	13
Art. 1.2.7 EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.....	13
Art. 1.2.8 REPARCELACIÓN.....	14
Art. 1.2.9 PARCELACIONES URBANÍSTICAS	14
CAPÍTULO III.....	15
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	15
Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS	15
Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.....	15
Art. 1.3.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	15
Art. 1.3.4 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	15
Art. 1.3.5 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. CLASES DE OBRAS	16
Art. 1.3.6 OBRAS EN LOS EDIFICIOS.....	16
Art. 1.3.7 OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	17
Art. 1.3.8 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	17
Art. 1.3.9 PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	17
Art. 1.3.10 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES .	17
CAPÍTULO IV.....	18
INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.....	18
Art. 1.4.1 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.....	18
Art. 1.4.2 OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS	18
Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN	18
Art. 1.4.6. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	19
Art. 1.4.7 LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA.....	19
Art. 1.4.8 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS	20
Art. 1.4.9 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS.....	20
Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	20
Art. 1.4.11 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.....	20
Art. 1.4.12 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.....	21
Art. 1.4.13 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN.....	21
Art. 1.4.14 LICENCIAS DE OBRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	21
Art. 1.4.15 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.....	21
Art. 1.4.16 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO	22

Art. 1.4.17	PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	23
Art. 1.4.18	CONSULTA DIRECTA.....	23
Art. 1.4.19	CONSULTAS PREVIAS	23
Art. 1.4.20	INFORMES URBANÍSTICOS.....	23
CAPÍTULO V.....		24
DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.....		24
Art. 1.5.1	OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN	24
Art. 1.5.2	ORDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN	24
Art. 1.5.3	CONSERVACIÓN DE SOLARES.....	24
Art. 1.5.4	INFRACCIONES	24
Art. 1.5.5	DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS	25
Art. 1.5.6	ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN.....	25
Art. 1.5.7	PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA DE LAS EDIFICACIONES.....	25
Art. 1.5.8	OBLIGACION DE DEMOLER.....	25
Art. 1.5.9	DECLARACIÓN DE RUINA	25
TÍTULO II		28
NORMAS GENERALES SOBRE USOS		28
CAPÍTULO I.....		28
CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS		28
SECCIÓN 1ª		28
LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL.....		28
Art. 2.1.2	DEFINICIÓN	28
Art. 2.1.3	CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	28
Art. 2.1.4	ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACIÓN	28
Art. 2.1.5	ACTIVIDADES CALIFICADAS	29
SECCIÓN 2ª		30
COMPATIBILIDAD ENTRE USOS		30
Art. 2.1.6	DEFINICIÓN	30
Art. 2.1.7	USOS CARACTERÍSTICOS	30
Art. 2.1.8	USOS COMPATIBLES	30
Art. 2.1.9	USOS PERMITIDOS	30
Art. 2.1.10	USOS PROHIBIDOS.....	30
Art. 2.1.11	USOS TOLERADOS.....	30
Art. 2.1.12	USOS FUERA DE ORDENACIÓN	31
SECCIÓN 3ª		31
LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚA EL USO.....		31
Art. 2.1.13	DEFINICIÓN	31
Art. 2.1.14	SITUACIONES DE LOS USOS	31
CAPÍTULO II		32
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS		32
Art. 2.2.1	DEFINICIÓN	32
Art. 2.2.2	CLASIFICACION DE LOS USOS POR SU FINALIDAD.....	32
Art. 2.2.3	ACTIVIDADES PERMISIBLES	32
Art. 2.2.4	USO RESIDENCIAL	32
Art. 2.2.5	VIVIENDA EXTERIOR.....	33
Art. 2.2.6	PROGRAMA DE LA VIVIENDA.....	33
Art. 2.2.7	ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS	34
Art. 2.2.8	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	34
Art. 2.2.9	USO PRODUCTIVO	34
Art. 2.2.10	USO DE SERVICIOS TERCARIOS.....	35
CONDICIONES DE HOSPEDAJE.....		35
Art. 2.2.10	NORMATIVA DE APLICACIÓN	35

CONDICIONES DE COMERCIO	35
Art. 2.2.11 DIMENSIONES	35
Art. 2.2.12 CIRCULACIÓN INTERIOR	36
Art. 2.2.13 ASEOS.....	36
CONDICIONES DE LAS OFICINAS	36
Art. 2.2.14 DIMENSIONES	36
Art. 2.2.15 ACCESOS INTERIORES.....	36
Art. 2.2.16 ASEOS.....	36
Art. 2.2.17 CONDICIONES DE SALAS DE REUNIÓN.....	37
Art. 2.2.18 USO DOTACIONAL	37
Art. 2.2.19 COMPATIBILIDAD DE USOS	37
Art. 2.2.20 EDIFICACIONES ESPECIALES	38
RED VIARIA	38
Art. 2.2.21 DEFINICIÓN Y CLASES.....	38
Art. 2.2.22 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS SENDAS PÚBLICAS PARA LOS PEATONES	38
Art. 2.2.23 CONDICIONES DE DISEÑO.....	38
Art. 2.2.24 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS	39
 TÍTULO III.....	 41
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN	41
 CAPÍTULO I.....	 41
PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO.....	41
SECCIÓN 1ª	41
DETERMINACIONES GENERALES	41
Art. 3.1.1 DEFINICIÓN	41
Art. 3.1.2 CLASES DE CONDICIONES.....	41
SECCIÓN 2ª	41
CONDICIONES DE LA PARCELA	41
Art. 3.1.3 DEFINICIÓN	41
Art. 3.1.4 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.....	42
Art. 3.1.5 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS	42
Art. 3.1.6 LINDEROS	42
Art. 3.1.7 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA	42
Art. 3.1.8 SOLAR.....	43
SECCIÓN 3ª	43
CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	43
Art. 3.1.9 DEFINICIÓN	43
Art. 3.1.10 ELEMENTOS DE REFERENCIA	43
Art. 3.1.11 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO	44
Art. 3.1.12 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.....	44
Art. 3.1.13 FONDO EDIFICABLE.....	44
Art. 3.1.14 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	45
SECCIÓN 4ª	45
CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	45
Art. 3.1.15 DEFINICIÓN	45
Art. 3.1.16 OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA	45
Art. 3.1.17 SUPERFICIE OCUPABLE.....	45
Art. 3.1.18 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.....	45
SECCIÓN 5ª	46
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....	46
Art. 3.1.19 DEFINICIÓN	46
Art. 3.1.20 SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA	46
Art. 3.1.21 SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	46
Art. 3.1.22 SUPERFICIE ÚTIL	46

Art. 3.1.23	SUPERFICIE EDIFICABLE.....	47
Art. 3.1.24	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.....	47
SECCIÓN 6.....		47
CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....		47
Art. 3.1.25	DEFINICIÓN	47
Art. 3.1.26	ALTURA DEL EDIFICIO.....	47
Art. 3.1.27	COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA.....	47
Art. 3.1.28	ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS.....	48
Art. 3.1.29	ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS	48
Art. 3.1.30	CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS	49
Art. 3.1.31	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA	52
Art. 3.1.32	TAMAÑO DEL EDIFICIO.....	53
Art. 3.1.33	ALTURA DE PISO	53
Art. 3.1.34	ALTURA LIBRE DE PISO	53
Art. 3.1.35	COTA DE PLANTA DE PISO.....	53
Art. 3.1.36	PLANTA.....	53
CAPÍTULO II		57
CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.....		57
Art. 3.2.1	DEFINICIÓN	57
Art. 3.2.2	APLICACIÓN	57
Art. 3.2.3	CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	57
Art. 3.2.4	LOCAL	57
Art. 3.2.5	LOCAL EXTERIOR.....	57
Art. 3.2.6	PIEZA HABITABLE	57
Art. 3.2.7	PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO.....	58
Art. 3.2.8	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	58
Art. 3.2.9	PATIO	58
Art. 3.2.10	ANCHURA DE PATIOS	58
Art. 3.2.11	DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS	59
Art. 3.2.12	DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.....	59
Art. 3.2.13	CUBRICIÓN DE PATIOS.....	59
CAPÍTULO III.....		60
CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS		60
Art. 3.3.1	DEFINICIÓN	60
Art. 3.3.2	APLICACIÓN	60
SECCIÓN 1ª.....		60
DOTACIÓN DE AGUA		60
Art. 3.3.3	DOTACIÓN DE AGUA POTABLE	60
Art. 3.3.4	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	60
Art. 3.3.5	ENERGÍAS ALTERNATIVAS.....	60
Art. 3.3.6	INSTALACIONES COMUNES DE TELECOMUNICACIONES.....	60
Art. 3.3.7	EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.....	61
Art. 3.3.8	EVACUACIÓN DE HUMOS.....	61
Art. 3.3.9	INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL	61
Art. 3.3.10	DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO	61
Art. 3.3.11	CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.....	62
CAPÍTULO IV.....		63
CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL.....		63
Art. 3.4.1	CONTENIDO	63
Art. 3.4.2	CONSIDERACIONES GENERALES.....	63
Art. 3.4.3	VOLÚMENES	63
Art. 3.4.4	FACHADAS.....	64
Art. 3.4.5	SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS	64
Art. 3.4.6	SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR	65

Art. 3.4.7	MATERIALES DE LAS FACHADAS.....	65
Art. 3.4.8	CUBIERTAS.....	66
Art. 3.4.9	CORNISAS Y ALEROS	66
Art. 3.4.10	CHIMENEAS.....	66
Art. 3.4.11	HUECOS EN CUBIERTA	66
Art. 3.4.12	CARPINTERIAS EXTERIORES.....	67
Art. 3.4.13	ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO	67
Art. 3.4.14	BARANDILLAS.....	67
Art. 3.4.15	PINTURAS	68
Art. 3.4.16	MEDIANERIAS	68
Art. 3.4.17	VALLADOS.....	68
Art. 3.4.18	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	68
CAPÍTULO QUINTO.....		69
CONDICIONES AMBIENTALES		69
Art. 3.5.1	DEFINICIÓN	69
Art. 3.5.2	APLICACIÓN	69
Art. 3.5.3	COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES	69
Art. 3.5.4	LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES	69
Art. 3.5.5	EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS	69
Art. 3.5.6	TRANSMISIÓN DE RUIDOS	70
Art. 3.5.7	VIBRACIONES	71
Art. 3.5.8	DESLUMBRAMIENTOS	72
Art. 3.5.9	EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS	72
Art. 3.5.10	CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS	72
TÍTULO IV.....		74
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		74
CAPÍTULO I.....		74
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....		74
SECCIÓN 1ª.....		74
DISPOSICIONES GENERALES		74
Art. 4.1.1	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	74
Art. 4.1.2	RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	74
Art. 4.1.3	AMBIENTES ECOLÓGICOS BÁSICOS	75
SECCIÓN 2ª.....		75
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS		75
Art. 4.1.4	CLASIFICACIÓN DE USOS.....	75
Art. 4.1.5	CALIFICACIÓN DE LOS USOS.....	77
Art. 4.1.6	CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS ADMISIBLES	77
Art. 4.1.7	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS COMPATIBLES REGULADOS	77
SECCIÓN 3ª.....		78
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....		78
Art. 4.1.8	NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	78
Art. 4.1.9	EDIFICACIONES AISLADAS ABANDONADAS.....	78
Art. 4.1.10	EDIFICACIONES AISLADAS EN USO	78
Art. 4.1.11	NUEVAS EDIFICACIONES AISLADAS	78
Art. 4.1.12	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS	79
Art. 4.1.13	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	80
Art. 4.1.14	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL SERVICIO DEL TRÁFICO AUTOMOVILISTA.....	80
Art. 4.1.15	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.....	81

Art. 4.1.16	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	81
Art. 4.1.17	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ACTIVIDADES LÚDICAS O CULTURALES	82
Art. 4.1.18	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA ACAMPADA.....	82
SECCION 4ª	.....	83
CUADROS DE ORDENACION DE USOS	.....	83
CAPÍTULO II	.....	85
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	.....	85
Art. 4.2.1	DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.....	85
Art. 4.2.2	CONTENIDO	85
Art. 4.2.3	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO	85
Art. 4.2.4	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO	86
Art. 4.2.5	ACTUACIONES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (U.E.).....	86
CAPÍTULO III	.....	87
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	.....	87
Art. 4.3.1	DEFINICIÓN	87
Art. 4.3.2	DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE	87
Art. 4.3.3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD	87
Art. 4.3.4	DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS	87
Art. 4.3.5	FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD	87
Art. 4.3.6	LIMITACIONES APLICABLES A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, EN TANTO NO SE APRUEBE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE	88
Art. 4.3.7	CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	88
TÍTULO V	.....	90
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO	.....	90
CAPÍTULO PRIMERO	.....	90
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO	.....	90
Art. 5.1.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	90
Art. 5.1.2	OBRAS ADMITIDAS	90
Art. 5.1.3	CONDICIONES DE PARCELA.....	90
Art. 5.1.4	POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR.....	91
Art. 5.1.5	POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS	91
Art. 5.1.6	EDIFICABILIDAD	91
Art. 5.1.7	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	91
Art. 5.1.8	ALTURA DE PLANTAS	92
Art. 5.1.9	SALIENTES Y VUELOS	92
Art. 5.1.10	TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS.....	92
Art. 5.1.11	CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL	92
Art. 5.1.12	TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.....	93
Art. 5.1.13	USOS COMPATIBLES.....	93
CAPÍTULO II	.....	95
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO	.....	95
Art. 5.2.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	95
Art. 5.2.2	OBRAS ADMITIDAS	95
Art. 5.2.3	CONDICIONES DE PARCELA.....	95
Art. 5.2.4	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	95
Art. 5.2.5	OCUPACIÓN.....	97
Art. 5.2.6	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	97
Art. 5.2.7	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	97
Art. 5.2.8	ALTURA DE PLANTAS	97
Art. 5.2.9	TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS	97
Art. 5.2.10	SALIENTES Y VUELOS	98

Art. 5.2.11	USOS COMPATIBLES.....	98
CAPÍTULO III		100
CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL		100
Art. 5.3.1	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	100
Art. 5.3.2	OBRAS ADMITIDAS	100
Art. 5.3.3	CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	100
Art. 5.3.4	CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL	100
Art. 5.3.5	COMPATIBILIDAD DE USOS.....	100
TÍTULO VI.....		102
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		102
CAPÍTULO I.....		102
CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....		102
Art. 6.1.1	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	102
Art. 6.1.2	CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO	102
Art. 6.1.3	CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA	103
Art. 6.1.4	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO PRIMERO	103
Art. 6.1.5	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO	104
Art. 6.1.6	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO TERCERO	104
Art. 6.1.7	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO CUARTO	105
Art. 6.1.8	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO QUINTO	105
Art. 6.1.9	DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS.....	105
CAPITULO II		106
LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO		106

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU

Art. 1.1.1 OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DEL PGOU

1. El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación del municipio de Panticosa, y a tal efecto y de conformidad con la legislación vigente establecen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo el Plan General delimita por si mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y condicionan su ejercicio.

2. Constituyen el ámbito de afección del Plan General cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los Particulares dentro del territorio del municipio de Panticosa.

Art. 1.1.2 VIGENCIA DEL PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Art. 1.1.3 REVISIÓN DEL PGOU

1. El PGOU podrá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

- a) Circunstancia sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinados por causas como:
 - Entrada en vigor de un instrumento de Ordenación de ámbito supramunicipal que así lo disponga o lo haga necesario.
 - Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.
- b) Agotamiento del 80% de la capacidad del suelo residencial o industrial, o accesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.

Art. 1.1.4 MODIFICACIÓN DEL PGOU

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior, y en general, las que puedan aprobarse en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PGOU por no afectar, salvo de un

modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. Toda modificación de cualquiera de los elementos del PGOU se sujetará en su procedimiento a las mismas determinaciones enunciadas para su formulación.

Art. 1.1.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGOU

La entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.(art. 67 a 70)

Art. 1.1.6 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 5/1999, Urbanística se consideran disconformes con el Planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público, salvo que el propio PGOU, o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que se encuentren situados en áreas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución salvo que del PGOU se deduzca su conformidad o compatibilidad con la ordenación prevista.
- c) Los que estén destinados a usos cuyos efectos de repercusión ambiental contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el catálogo del PGOU, o en los planes de desarrollo de las mismas que establezcan medidas especiales de protección

3). La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras salvo las siguientes:

- a) Las de conservación, higiene y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.
- b) Las dirigidas a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

CAPÍTULO II**RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA****Art. 1.2.1 ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO**

El Plan General de Ordenación Urbana municipales establece la estructura general y orgánica del territorio en base a la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, y a la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

Art. 1.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El PGOU distinguen los siguientes:

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas que históricamente han conformado el pueblo y por aquellas otras que por la ejecución del PGOU lleguen a adquirir tal condición.
- b) El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano por estar sometido a algún régimen especial de protección de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, o porque desde el PGOU se desea preservar en razón a su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus recursos naturales o para la defensa del equilibrio ecológico.
- c) El suelo urbanizable es todo aquel que no tiene la consideración de suelo urbano o de no urbanizable.

Art. 1.2.3 SISTEMAS GENERALES

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados a establecimientos de los elementos dotacionales públicos estructurales del desarrollo urbano.

Las condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en el Título IV de estas Normas.

Art. 1.2.4 CALIFICACION DEL SUELO

1. Mediante la calificación el PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para la áreas de suelo urbano de ordenación directa.

2. Los usos globales son los siguientes:

- a) De carácter dotacional:
 - Viario.
 - Espacios libres.
 - Equipamientos.

- b) De carácter particular:
 - Residencial.

Art. 1.2.5 DIVISION DEL SUELO EN RAZON DE SU ORDENACION DETALLADA

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el PGOU, en las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas.

A. En el suelo urbano:

- a) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del PGOU para la zona de que se trate.
- b) Suelo urbano no consolidado mediante Unidades de ejecución (UE). Son aquellas para las que el PGOU contienen, o bien, la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien, la ordenación detallada pero pendiente de ser completadas mediante Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable:

Sectores de suelo urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (S.Ub.)

Art. 1.2.6 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio PGOU pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del PGOU o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes.
- b) Ordenanzas Especiales y catálogos de bienes y elementos de interés, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Art. 1.2.7 EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

1. La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación de la Ley 5/1999 UA, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas, y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración y la asunción del coste, en su caso, de la ejecución de la urbanización.

2. Para ello se requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de suelo urbano no consolidado.

3. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, o bien directamente mediante proyectos específicos, cuando aquellos se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o Sectores de Suelo Urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.

4. El desarrollo de planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el título V de la Ley 5/1999 UA: expropiación, cooperación, compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

Art. 1.2.8 REPARCELACIÓN

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio PGOU.

2. Con este fin se redactarán los proyectos de reparcelación que contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan General de Ordenación Urbana que se ejecute.

Art. 1.2.9 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados por el PGOU.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en el Plan General.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 1.3.1 CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 1.3.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

1. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

2. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia.

Art. 1.3.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector de suelo urbanizable o una unidad de actuación en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda.

Art. 1.3.4 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y el art. 97 de la LUA, así como a las condiciones fijadas en el art. 6 del Decreto 15/1991 de 19 de Febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

2. De conformidad con este último, y a los efectos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación a la Comisión Provincial de Ordenación Territorial.
- b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (Carreteras y Organismos de Cuenca Hidrográfica).

- c) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.
- d) Que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta (50) por ciento del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

Art. 1.3.5 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN. CLASES DE OBRAS

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss de las presentes N.U., las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Art. 1.3.6 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta, que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre si:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento
- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de sus locales mediante las sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.
- e) Obras de rehabilitación: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, y incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.
- f) Obras de reestructuración: Son las que afectan al conjunto del edificio llegando incluso al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración

podrá comprender la alteración o demolición de las fachadas no visibles desde la vía pública.

- g) Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos

Art. 1.3.7 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 1.3.8 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- b) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- c) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 1.3.9 PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.3.10 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO IV.

INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Art. 1.4.1 ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 5/1999 UA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

Art. 1.4.2 OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividad o apertura y de instalaciones.

Art. 1.4.3 LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 1.2.9 de estas Normas.
2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto que contará al menos con una memoria justificativa, planos de estado actual y planos de parcelación en una escala adecuada para su comprensión.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Art. 1.4.4 LICENCIA DE OBRAS

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refiere el Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 1.4.1 de este Capítulo.

Art. 1.4.5 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo.

Art. 1.4.6. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Contar el polígono o la unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el artículo 1.3.4.
- d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

Art. 1.4.7 LICENCIA DE OBRAS CON EFICACIA DIFERIDA

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico quedando su eficacia en tal caso suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de doce (12) meses, caducando en todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio.

Art. 1.4.8 TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 1.4.9 MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS

Requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 1.4.10 CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia, deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones replanteo y retranqueos oficiales

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras

Art. 1.4.11 CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

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

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

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta

tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

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

Art. 1.4.12 REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Art. 1.4.13 OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia o si éstas se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, y previa a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada procediéndose según lo establecido en el legislación urbanística vigente.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de un año desde la terminación de las obras, impondrá, previa la tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias de su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal, de conformidad con el artículo 197 de la LUA.

Art. 1.4.14 LICENCIAS DE OBRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

La realización de otros actos no amparados por licencias de urbanización o edificación, tales como obras civiles singulares, actuaciones estables no comprendidas en proyecto de urbanización, o actuaciones provisionales requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.

Art. 1.4.15 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 1.3.9, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

Art. 1.4.16 LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Cédula de Habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Art. 1.4.17 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 1.1.5 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.

Art. 1.4.18 CONSULTA DIRECTA

Toda persona tiene derecho a tomar vista por si mismo y gratuitamente de la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo de las mismas en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijada al efecto, para lo que se dispondrá de copias de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Art. 1.4.19 CONSULTAS PREVIAS

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 1.4.20 INFORMES URBANÍSTICOS

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

CAPÍTULO V**DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES****Art. 1.5.1 OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios de edificaciones terrenos, solares, urbanizaciones, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 1.5.2 ORDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN

1. Aun cuando no se deriven del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 184 y 185 de la Ley 5/1999 UA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma para asegurar sus condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística:

2. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo del patrimonio arquitectónico y etnológico adjunto a este PGOU podrán recabar, para su conservación, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarles en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.5.3 CONSERVACIÓN DE SOLARES

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.
- b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Art. 1.5.4 INFRACCIONES

La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones, que se derivan del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los

artículos 203 a 210 de la Ley 5/1999 UA, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

Art. 1.5.5 DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que proceden, con arreglo a lo previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 1.5.6 ORDEN MUNICIPAL DE EJECUCIÓN

De conformidad con el artículo 185 de la Ley 5/1.999 U.A., cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado de seguridad, salubridad y ornato exigidos.

Art. 1.5.7 PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA DE LAS EDIFICACIONES

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 191 de la Ley 5/1999 U.A.

Art. 1.5.8 OBLIGACION DE DEMOLER

1. La declaración en estado de ruina de una edificación o parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Art. 1.5.9 DECLARACIÓN DE RUINA

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

- a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración de estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

TÍTULO II
NORMAS GENERALES SOBRE USOS

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Art. 2.1.1 FINALIDAD

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento (RP) es objeto del Plan General de Ordenación Urbana , entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo.
2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:
 - Disposiciones legales de carácter general.
 - Compatibilidad de usos entre sí.
 - Características de los locales o edificios en que sitúa el uso.

SECCIÓN 1ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 2.1.2 DEFINICIÓN

Son las que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia del Plan General de Ordenación Urbana Municipales, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.1.3 CALIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, Instrucción Complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de Marzo de 1.963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de Abril de 1.968 y demás disposiciones que desarrollen dicha normativa. Estas actividades pueden ser excluidas de calificación o calificadas.

Art. 2.1.4 ACTIVIDADES EXCLUIDAS DE CALIFICACIÓN

1. Son aquellas que, según el artículo 8.2 de la Instrucción 15 de Marzo de 1.963 (Ministerio de Gobernación), no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria, o a los condicionamientos en ella fijados, pero estarán en absoluto exentas de la

calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

2. Con carácter retroactivo se consideran excluidas las siguientes actividades e instalaciones:

- a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límite hasta 50.000 kcal/hora y su equivalente en Frig/hora.
- b) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 2 CV de potencia instalada y 100 m² de superficie.
- c) Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.
- d) Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores o máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV salvo los incluidos en las actividades calificadas.
- e) Locales de guarda de vehículos a motor o de exposición y venta de los mismos con superficie inferior a 250 m² y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- f) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.
- g) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- h) Actividades de servicio de carácter artesano-manual o individual de peluqueros agentes de viaje, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc. con potencia instalada de hasta 2 CV y superficie hasta 100 m².

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación del Plan General

Art. 2.1.5 ACTIVIDADES CALIFICADAS

Son todas aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961 y disposiciones concordantes en la materia, se califican de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

SECCIÓN 2ª

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 2.1.6 DEFINICIÓN

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

Art. 2.1.7 USOS CARACTERÍSTICOS

Uso característico o dominante es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria, en el área territorial que se considera.

Art. 2.1.8 USOS COMPATIBLES

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el Plan General por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización del suelo.

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

Art. 2.1.9 USOS PERMITIDOS

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por el Plan General o los Planes que las desarrollen por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

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

Art. 2.1.10 USOS PROHIBIDOS

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este Plan General por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

Art. 2.1.11 USOS TOLERADOS

1. Son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socio-económica, cuando

la diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los límites que se establecen.

2. Las condiciones para que un uso sea tolerado son:
 - No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de "fuera de ordenación".
 - Cumplir, en todo caso las condiciones correspondientes al uso de que se trate
3. Se permiten las obras de ampliación y reforma con las siguientes condiciones:
 - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido
 - Se deberán adoptar las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo, como permitido.
 - La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición del uso como tolerado.
 - Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

Art. 2.1.12 USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 70 de la Ley 5/1999 UA.

SECCIÓN 3ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚA EL USO

Art. 2.1.13 DEFINICIÓN

Son las que se derivan del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establece la siguiente clasificación.

Art. 2.1.14 SITUACIONES DE LOS USOS

- Situación a): En edificio de viviendas, con acceso por elementos comunes del mismo.
- Situación b): En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
- Situación c): En edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial), aun cuando existan usos relacionados o dependientes del uso principal o característico.

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Art. 2.2.1 DEFINICIÓN

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuesto el Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

Art. 2.2.2 CLASIFICACION DE LOS USOS POR SU FINALIDAD

1. Los diferentes espacios edificables podrán se destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Productivo
- c) Servicios terciarios
- d) Dotacional

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes:

- a) Red viaria.
- b) Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas.
- c) Dotación de servicios infraestructurales

Art. 2.2.3 ACTIVIDADES PERMISIBLES

Unicamente podrán autorizarse en suelo urbano aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según los dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Art. 2.2.4 USO RESIDENCIAL

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento de personas.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas en forma de unidades familiares, y se divide en:

- a1) Vivienda unifamiliar: cuando ésta ocupa una porción del suelo que le corresponde, estando segregada mediante linderos o en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda.

b1) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con accesos, instalaciones y otros elementos comunes.

b) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia.

Art. 2.2.5 VIVIENDA EXTERIOR

1. Todas las viviendas de una edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en las Normas de Edificación.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 2.2.6 PROGRAMA DE LA VIVIENDA

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo.

2. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podría ser dormitorio y un aseo completo. Su superficie útil no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni su volumen a ciento veinticinco (125) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

3. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas.

	Superficie	Volumen	Diámetro círculo inscrito	Longitud libre de uno de sus lados
	m ²	m ³	m	m
Estancia-comedor	14	35	3.00	2.70
Estancia –comedor-cocina	20	50	3.00	2.70
Cocina	6	13.5		1.60
Cocina-comedor	8	18		2.00
Dormitorio doble	10	25		2.40
Dormitorio sencillo				2.00
Cuarto de aseo	3	6.75		
Pasillos	La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.			
Vestíbulo	Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros			

4. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se harán en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

Art. 2.2.7 ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes tales como portales, pasos y escaleras.
2. Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y ancho mínimo de dos (2) metros.
3. La anchura mínima de pasos y escalera así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinada por lo señalado en las Normas de Prevención de Incendios vigente.
4. El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16) y las mesetas de éstas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.
5. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15)

Art. 2.2.8 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados, construidos de uso residencial, o en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 2.2.9 USO PRODUCTIVO

Uso productivo es el destinado a la producción de bienes y servicios y comprende:

- a) Uso agrario. Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.
- b) Uso industrial. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:
 - b1) Industrias y almacenes en medio rural. Es el uso industrial vinculado al medio rural. Tal como las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias de primera transformación. Comprende asimismo los usos industriales en que las características del proceso productivo, o de los materiales utilizados exigen alejamiento del medio urbano.
 - b2) Almacenes. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes para suministro a otros y su venta directa al público, cuyas características permiten su coexistencia con el uso residencial, con las condiciones de compatibilidad que se establecen.

b2) Talleres y artesanía. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven.

Art. 2.2.10 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

1. Es uso de servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) Hospedaje. Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - b) Comercio. Cuando el servicio terciario se destina a suministro mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
 - c) Oficinas. Cuando el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Art. 2.2.10 NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).
2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

CONDICIONES DE COMERCIO

Art. 2.2.11 DIMENSIONES

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y

paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se incluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso las superficies de venta será menor a seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Art. 2.2.12 CIRCULACIÓN INTERIOR

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

Art. 2.2.13 ASEOS

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con la resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Art. 2.2.14 DIMENSIONES

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Art. 2.2.15 ACCESOS INTERIORES

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios y otras que les sean de aplicación.

Art. 2.2.16 ASEOS

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200)

metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art. 2.2.17 CONDICIONES DE SALAS DE REUNIÓN

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 2.2.18 USO DOTACIONAL

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- a) Equipamiento. Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
 - Educación.
 - Cultura.
 - Ocio:
 - Salud.
 - Bienestar social.
 - Deporte
 - Religioso
- b) Servicios urbanos. Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
 - Mercados de abastos
 - Servicios de la Administración
 - Defensa.
 - Cementerios
- c) Servicios infraestructurales. Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Art. 2.2.19 COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente

podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 2.2.20 EDIFICACIONES ESPECIALES

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de la oportuna figura de planeamiento.

RED VIARIA

Art. 2.2.21 DEFINICIÓN Y CLASES

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 2.2.22 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LAS SENDAS PÚBLICAS PARA LOS PEATONES

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuella de treinta (30) centímetros.
 - c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrá disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
3. Las aceras, de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Art. 2.2.23 CONDICIONES DE DISEÑO

El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento.

Art. 2.2.24 PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.
3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano.

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

TÍTULO III
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I
PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS
RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCIÓN 1ª
DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1 DEFINICIÓN

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 3.1.2 CLASES DE CONDICIONES

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de dotaciones y servicios
- h) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el PGOU establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

SECCIÓN 2ª
CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.3 DEFINICIÓN

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Art. 3.1.4 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Art. 3.1.5 SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.1.7 y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.6 LINDEROS

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.
3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Art. 3.1.7 CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
 - a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación Urbana o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

- b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
- Estar emplazada con frente a una vía urbana que se encuentre pavimentada y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo i).
- c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.5 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que las desarrollen.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 3.1.8 SOLAR

Tendrán las condiciones de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.7 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.9 DEFINICIÓN

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General

Art. 3.1.10 ELEMENTOS DE REFERENCIA

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) Linderos. Definidos en el artículo 3.1.6.
- b) Alineación exterior o pública. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres

de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

- c) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art. 3.1.11 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante. Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Art. 3.1.12 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

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

- a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 3.1.13 FONDO EDIFICABLE

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 3.1.14 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

SECCIÓN 4ª**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN****Art. 3.1.15 DEFINICIÓN**

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.
2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Art. 3.1.16 OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 3.1.17 SUPERFICIE OCUPABLE

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

Art. 3.1.18 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

SECCIÓN 5ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 3.1.19 DEFINICIÓN

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 3.1.20 SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados y de los miradores.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 3.2.13, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta.
3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los balcones y balconadas autorizados.

Art. 3.1.21 SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio, con las siguientes consideraciones:

- a) Cuando se trate de una planta baja que, por tener frentes a dos rasantes a diferente nivel, pueda haber también la consideración de planta semisótano o sótano, se contabilizará a los efectos de la superficie construida total un 50% de la superficie construida de dicha planta.
- b) La superficie construida de la planta bajo cubierta que se considerará en el cómputo de la superficie construida total será aquella que dispone de una altura libre superior a ciento cincuenta (150) centímetros, salvo que la anchura del espacio bajo cubierta en el sentido de las pendientes sea inferior a doscientos (200) centímetros, en cuyo caso no será su superficie computable.

Art. 3.1.22 SUPERFICIE ÚTIL

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 3.1.23 SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Art. 3.1.24 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

SECCIÓN 6**CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS****Art. 3.1.25 DEFINICIÓN**

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación a su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.26 ALTURA DEL EDIFICIO

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 3.1.27 COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA

- a) Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada. Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio a cada fachada.
- b) Cuando las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la

componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Art. 3.1.28 ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS

Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- Altura de fachada que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada (Gráfico 1). En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.
- Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

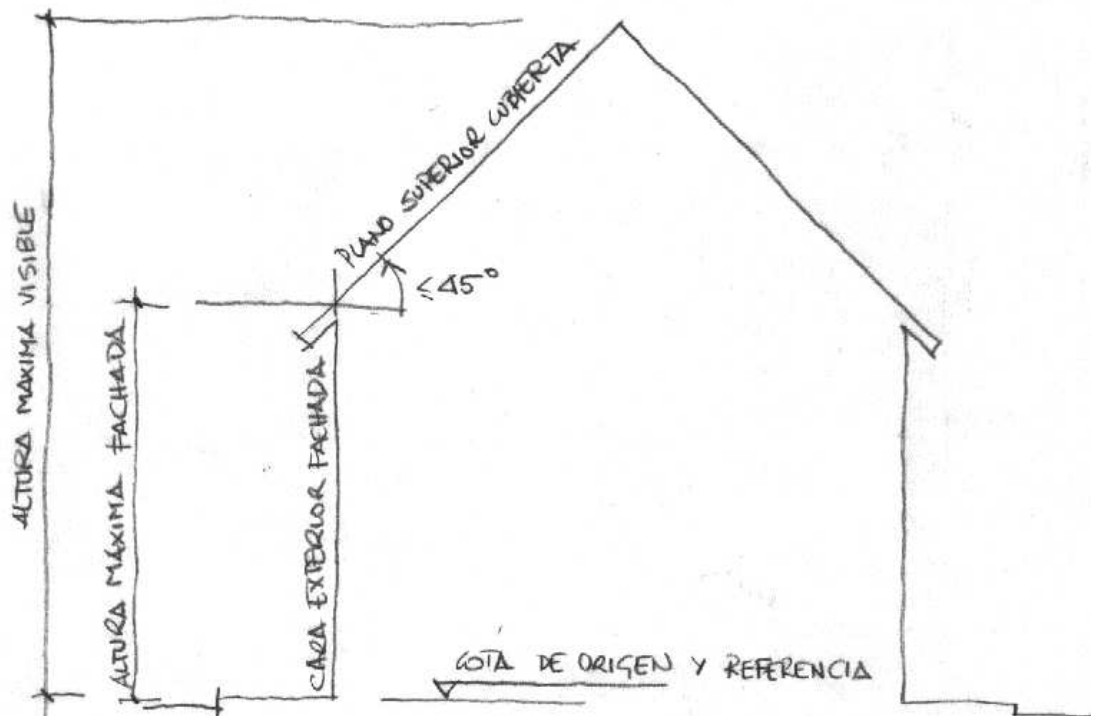


GRÁFICO 1

Art. 3.1.29 ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 3.1.30 CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- a) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- b) En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual o inferior al fondo edificable de las plantas alzadas.
- c) En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dichas alturas en la fachada recayente a la calle superior. (Gráfico 2)

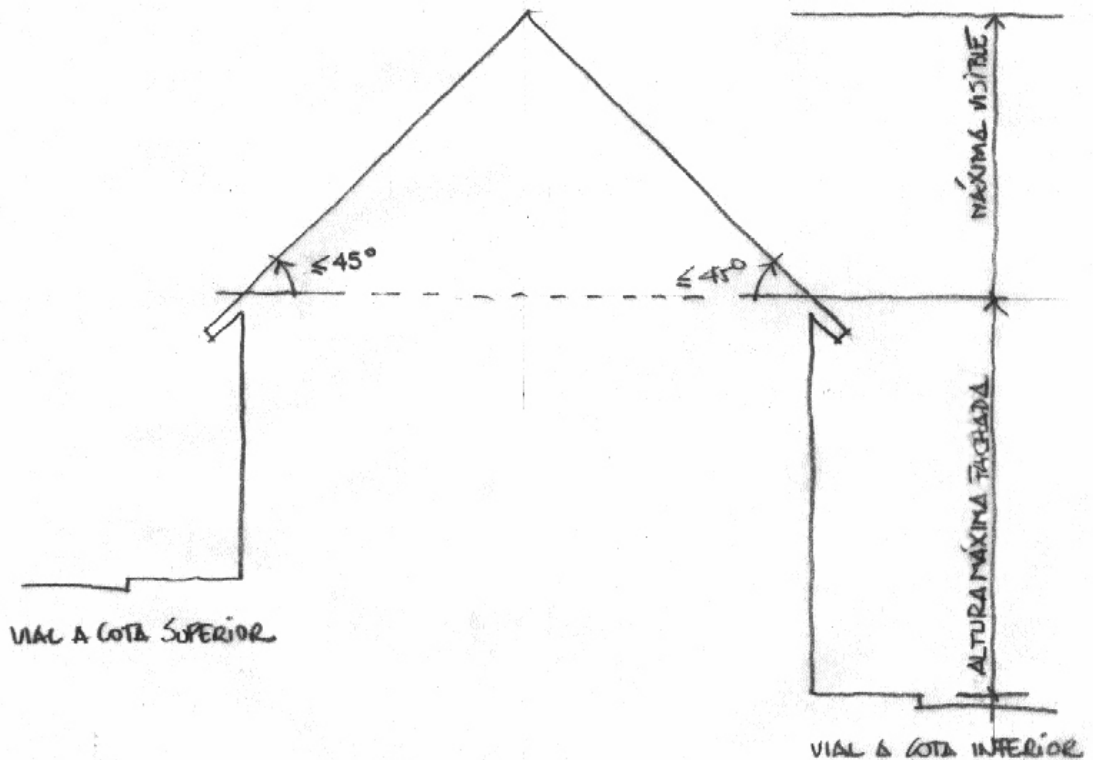


GRÁFICO 2

- d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado c) anterior, cuando el desnivel existente entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar en una línea paralela al viario y a una distancia de aquel igual al fondo

de la edificación proyectada sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito. (Gráfico 3)

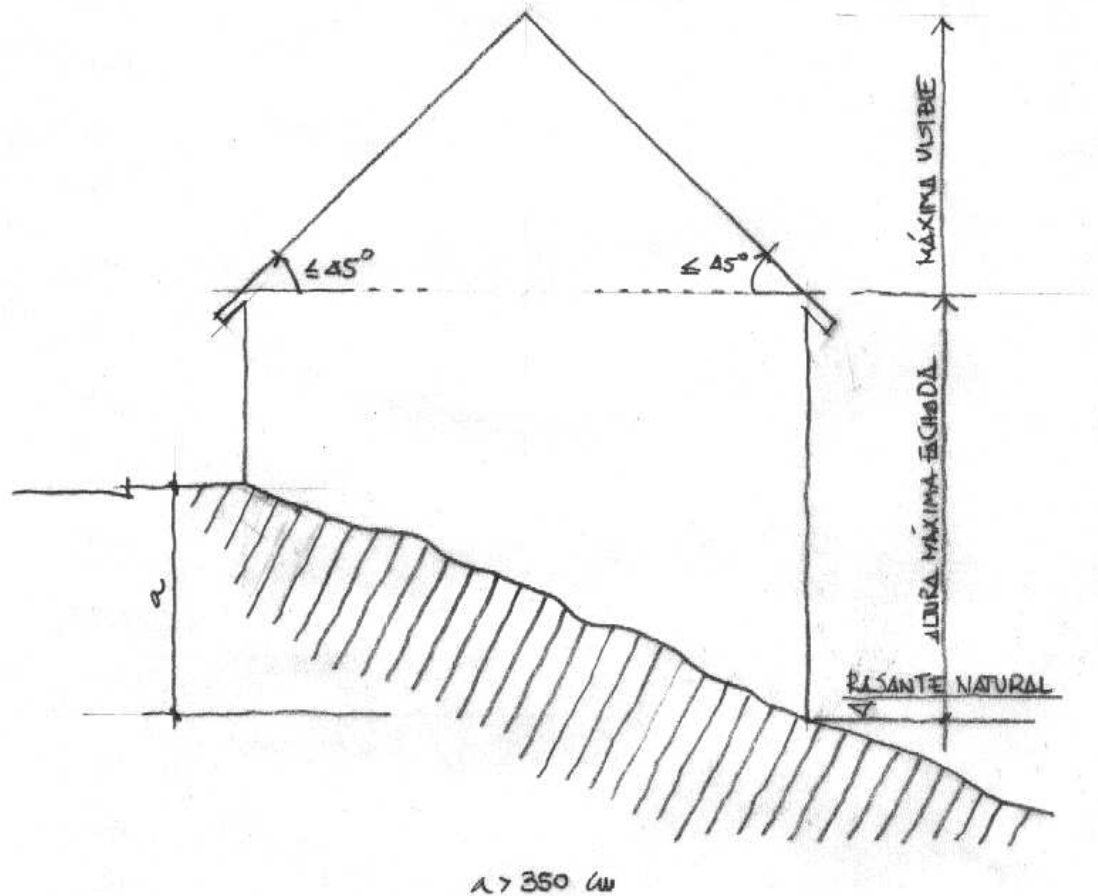


GRÁFICO 3

- e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior al desnivel existente respecto de la rasante del viario, con un mínimo de trescientos (300) centímetros. (Gráfico 4).

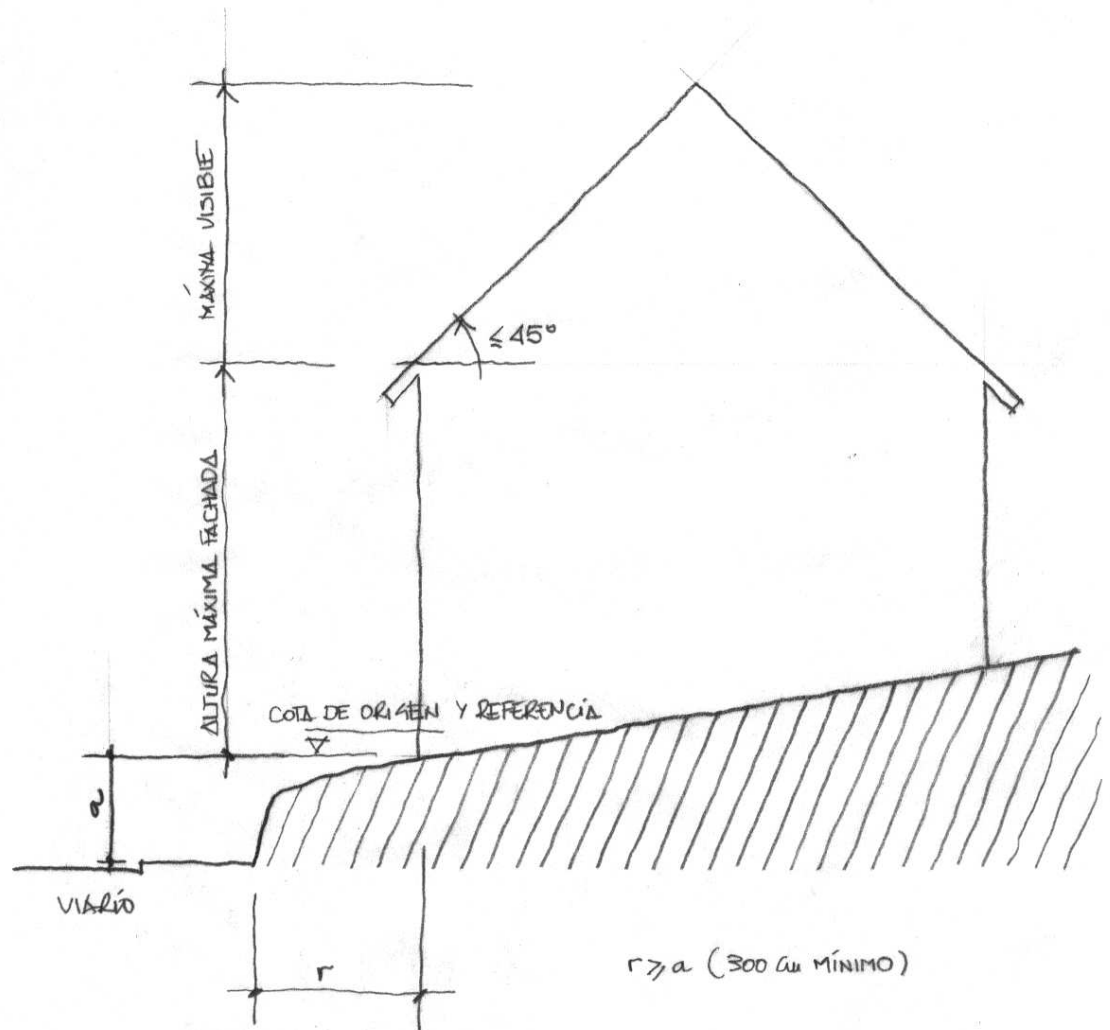
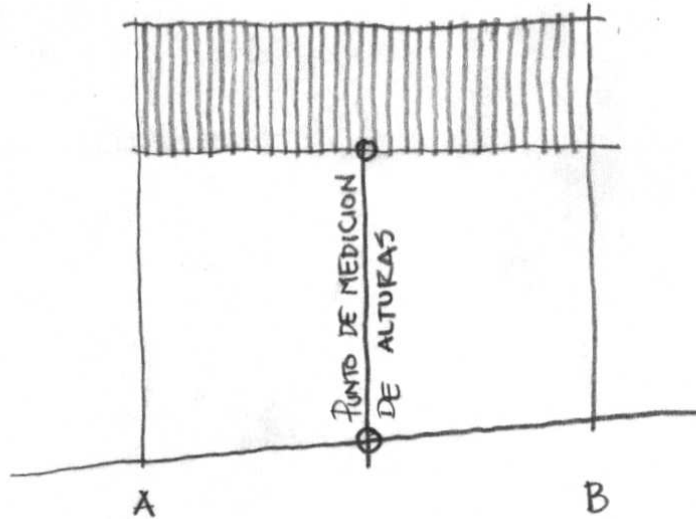
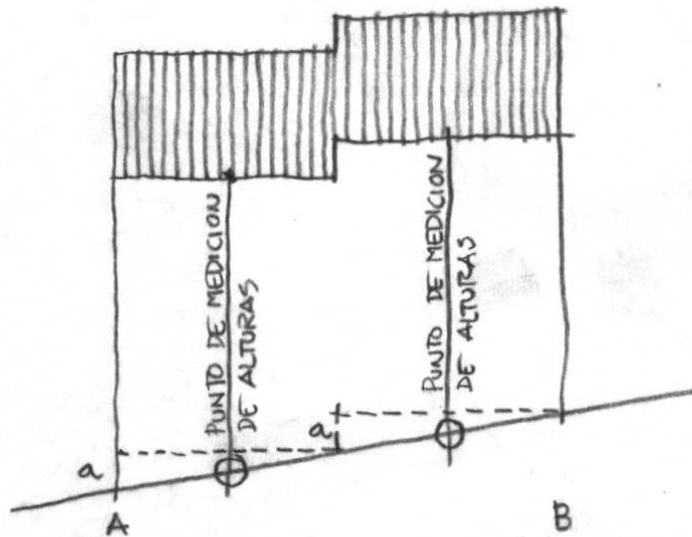


GRÁFICO 4

- f) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos. (Gráfico 5).



RASANTE B-A ≤ 120 cm.



RASANTE B-A > 120 cm $a \leq 120$ cm.

GRÁFICO 5

Art. 3.1.31 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.
2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U., y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b) Los paneles de captación de energía solar, que en su caso, se instalen.

Art. 3.1.32 TAMAÑO DEL EDIFICIO

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple. Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.
- b) Anchura es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

Art. 3.1.33 ALTURA DE PISO

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 3.1.34 ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.35 COTA DE PLANTA DE PISO

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 3.1.36 PLANTA

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia

(Gráfico nº 6). La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier otro uso permitido.

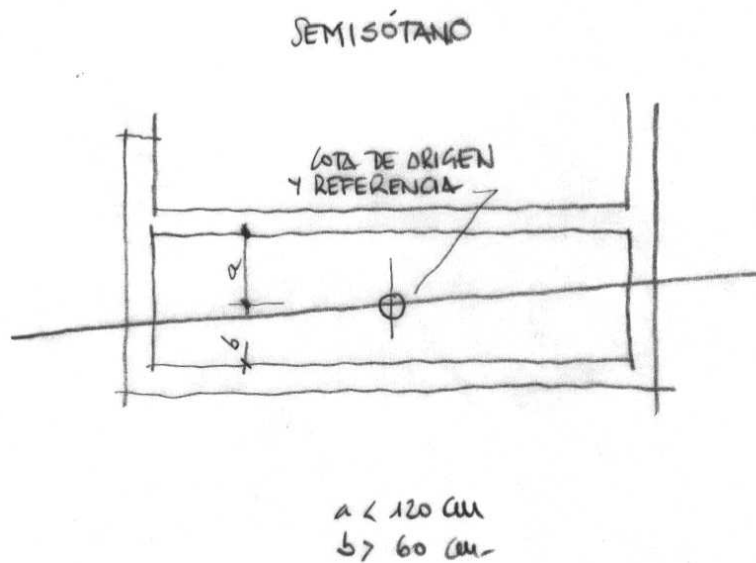
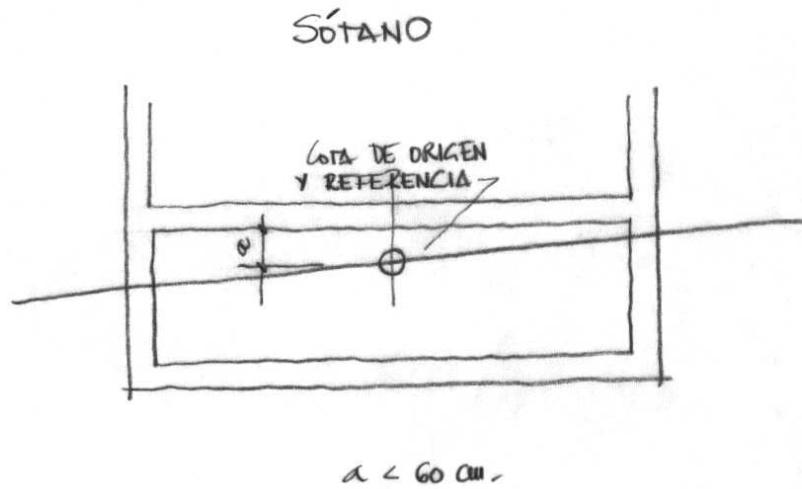


GRÁFICO 6

- b) Semisótano. Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, respecto a dicha cota. (Gráfico nº 6). La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

- c) Baja. Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Gráfico nº 7).

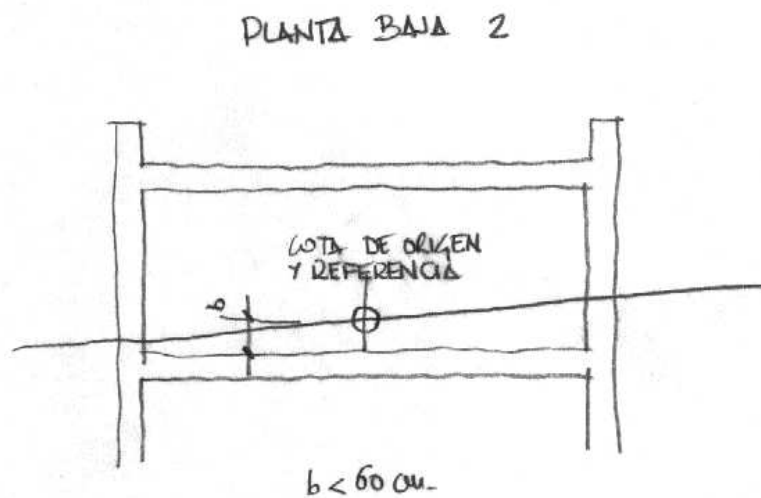
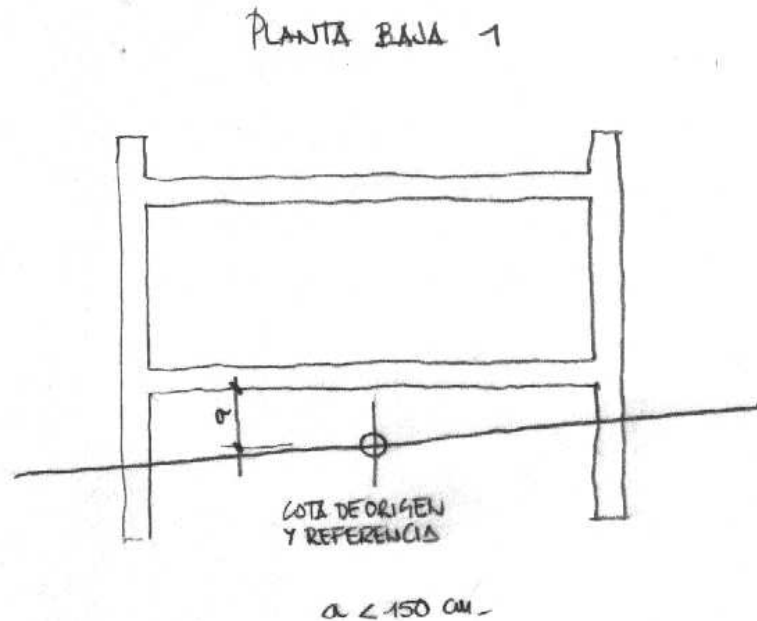


GRÁFICO 7

- d) Entreplanta. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que este adscrita, y no se rebase la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a almacenaje,

o aparcamiento, sin utilización permanente de personas, que podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros.

- e) Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la plana baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
 - f) Bajocubierta. Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Del computo de las superficies útil y construida de esta planta, quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.1 DEFINICIÓN

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 3.2.2 APLICACIÓN

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

Art. 3.2.3 CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento en montaña.

Art. 3.2.4 LOCAL

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de la misma actividad.

Art. 3.2.5 LOCAL EXTERIOR

1. Se considera que un local es exterior si todas las piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficies de ventilación.

Art. 3.2.6 PIEZA HABITABLE

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 3.2.5. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se

desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.7 PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 3.2.8 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1:3) de la de iluminación.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.
4. Se admite la ventilación mediante conductos de aspiración estática o mecánica de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

Art. 3.2.9 PATIO

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2:3) partes de su longitud total.
2. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o un patio de manzana.
3. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores.

Art. 3.2.10 ANCHURA DE PATIOS

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en todo su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Art. 3.2.11 DIMENSIÓN DE LOS PATIOS DE PARCELA CERRADOS

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y un superficie de seis (6) metros cuadrados.

Art. 3.2.12 DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como mínimo igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 3.2.13 CUBRICIÓN DE PATIOS

Cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un veinte por ciento (20%) a la del patio.

CAPÍTULO III**CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS****Art. 3.3.1 DEFINICIÓN**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 3.3.2 APLICACIÓN

Los condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

SECCIÓN 1ª**DOTACIÓN DE AGUA****Art. 3.3.3 DOTACIÓN DE AGUA POTABLE**

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos cincuenta (250) litros habitante.

Art. 3.3.4 ENERGÍA ELÉCTRICA

Todo edificio contará con instalación eléctrica interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Art. 3.3.5 ENERGÍAS ALTERNATIVAS

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

Art. 3.3.6 INSTALACIONES COMUNES DE TELECOMUNICACIONES

1. Todos los edificios deberán contar con las infraestructuras de telecomunicaciones exigidas en el Real Decreto Ley 1/98 de 27 de febrero sobre Infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el reglamento regulador correspondiente.

2. Los elementos receptores de las señales deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 3.3.7 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Art. 3.3.8 EVACUACIÓN DE HUMOS

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.
2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Art. 3.3.9 INSTALACIÓN DE CLIMA ARTIFICIAL

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.

Art. 3.3.10 DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Todos los edificios y locales en que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación

de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del usos.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes y que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias se considere inadecuada.

Art. 3.3.11 CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES

Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas en el Reglamento de condiciones técnicas de las protegibles en Aragón (Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón).

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Art. 3.4.1 CONTENIDO

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Normas.
2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder a su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión y no imitación mimética de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.
3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.
4. Los Estudios de Detalle demostrarán la consecución de agrupaciones de edificios coherentes en el aspecto formal, basadas en un equilibrio entre la homogeneidad de la actuación y la deseable individualidad tradicional de las edificaciones evitando la implantación modulada de unidades iguales.

Art. 3.4.2 CONSIDERACIONES GENERALES

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Art. 3.4.3 VOLÚMENES

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación. Estas dimensiones se pormenorizan en las condiciones particulares de las distintas zonas.

Art. 3.4.4 FACHADAS

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

a) Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de las fachadas en igual tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán dispuestos en columnas con igual anchura, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco, que en este caso se establece en una relación ancho hueco / ancho muro no inferior a la unidad.

b) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 3.4.5 SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros el ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones máximas del saliente y del frente de su losa serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

- c) Se entiende por terraza los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando en el último caso superen las dimensiones establecidas en el apartado anterior.
 - d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
 - e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.
3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a la mitad de su altura o de su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

Art. 3.4.6 SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la tercera parte de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.
- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.

Art. 3.4.7 MATERIALES DE LAS FACHADAS

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.
2. Los materiales a utilizar en fachadas serán exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso, o revestimientos continuos mediante enfoscados de mortero bastardo de cemento o mortero de cal con terminación de pinturas o coloreados en masa sin manifestación aparente de juntas.
3. Para los elementos singulares señalados en el punto anterior podrán emplearse la madera y hormigones tratados "in situ" o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

Art. 3.4.8 CUBIERTAS

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los treinta (30) y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo, recomendándose el uso de la pizarra o laja de piedra.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Art. 3.4.9 CORNISAS Y ALEROS

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establece en setenta (70) centímetros.

Art. 3.4.10 CHIMENEAS

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

Art. 3.4.11 HUECOS EN CUBIERTA

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta baja cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con buhardas o lucanas.

2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

- a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

- b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma.
 - c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.
 - d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.
 - f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.
3. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:
- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
 - b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
 - c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 3.4.12 CARPINTERIAS EXTERIORES

1. Las carpinterías exteriores se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir dichas características sin que constituyan una imitación de su aspecto, tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, PVC, etc.
2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas practicables y oscilobatientes, evitándose soluciones de batientes, correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Art. 3.4.13 ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO

Los elementos de oscurecimiento de los huecos se harán reproduciendo las soluciones existentes, prohibiéndose expresamente los sistemas de persianas enrollables. Entre las soluciones aceptadas se pueden destacar las siguientes:

- a) Contraventana exterior de hojas practicables, maciza o de lamas fijas o móviles en cualquiera de los materiales aceptados para las carpinterías.
- b) Contraventana interior de hojas practicables maciza en madera para pintar.

Art. 3.4.14 BARANDILLAS

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

Art. 3.4.15 PINTURAS

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de colores claros entonando con las tierras, prohibiéndose el encalado y pintado de blanco de los edificios.
2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Art. 3.4.16 MEDIANERIAS

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.4.17 VALLADOS

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo.
2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

Art. 3.4.18 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, mientras perdure su condición de espacio libre.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1 DEFINICIÓN

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 3.5.2 APLICACIÓN

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de este Plan General.

Art. 3.5.3 COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluyentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 3.5.4 LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos de dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Art. 3.5.5 EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 3.5.6 TRANSMISIÓN DE RUIDOS

1. Niveles de ruidos. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

a) En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día	Noche
	(De 8 a 22 h)	(De 22 a 8 h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	35
Zonas con actividades comerciales	60	40
Zonas de servicios urbanos	60	40

b) En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, exceptuando los originados por el tráfico, no superarán los niveles siguientes:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	Día	Noche
	(De 8 a 22 h)	(De 22 a 8 h)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento de ocio	40	30
Servicios de hospedaje	40	25
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Residencial (piezas habitables)	35	25
Residencial (pasillos aseos y cocinas)	40	30

c) -Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

2. Aislamiento acústico de las edificaciones. Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBA-CA-82 y en las Normas urbanísticas que tengan aprobadas los municipios.

a) Establecimientos industriales, comerciales y de servicios. Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el

aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias o locales, del exceso del nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50dB (A).

- b) Vehículos a motor. Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos número 41 y 51 anejos al Acuerdo de Ginebra de 20-03-58, para homologación de vehículos nuevos, Decretos que lo desarrollan (BOE 18-05-82 y 22-06-83) y normas complementarias.
- c) Aparatos reproductores de sonido. Los receptores de radio, televisión y en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o productores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes Normas.
- d) Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido. En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-música, café-teatro, sala de fiestas, etc) no podrán superar los 70 dBA.

Art. 3.5.7 VIBRACIONES

Vibraciones: Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- b) No se permitirá el anclaje de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.
- c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrán en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.
- d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán ser ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
- e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamientos, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.
- f) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Art. 3.5.8 DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 3.5.9 EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino de deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Art. 3.5.10 CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello se instalará, en su caso, una estación depuradora que garantice los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Los niveles de emisión o concentración máximas instantáneas permitidas en los colectores serán:

• PH	5,5, -9,5
• Temperatura	40° C
• Conductibilidad us/cm	1.300
• Sólidos en suspensión	360 mg/l
• Sólidos sedimentables	6 mg/l
• DBO5	300 mg/l
• Aceites y grasas	50 mg/l

TÍTULO IV
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TÍTULO IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.1.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal incluidas en algún régimen especial de protección de acuerdo con los instrumentos vigentes de ordenación territorial y también aquellas otras que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, o cualquiera otras semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.
2. Entre las primeras figuran las siguientes zonas:
 - a) Lugares de Interés Comunitario (LICS), cuya delimitación abarca la totalidad del término municipal.
 - b) Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA), que abarca prácticamente la mitad oriental del término municipal.
 - c) Áreas de Protección previstas en el Decreto 85/90 de la D.G.A.: P.1-6.4 Macizos Graníticos Panticosa-Sallent; P.1-6.5 Alta Montaña Paleozoica; P.1-6.6 Resto del Valle.
 - d) Áreas recogidas en la legislación de protección de los glaciares: Glaciares de los Picos del Infierno o Quijada de Pondiellos, declarado Monumento Natural.
3. Su delimitación a efectos de clasificación del suelo es la que figura en las Normas de Ordenación correspondientes.

Art. 4.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

1. A los efectos de valoraciones y cualquiera que sea su categoría o clasificación, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.
2. Con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, se establecen las siguientes determinaciones generales:
 - a) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en cualquiera otra aplicable, para la consecución de sus respectivos fines.
 - b) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.
 - c) Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- d) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular. El procedimiento para su autorización será el establecido en los artículos 23 a 25 de la Ley 5/1995 UA y 45 del RGU.
3. En el suelo no urbanizable delimitado dentro del ámbito de los Lugares de Interés Comunitario (LICS) o de las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA), se observarán las condiciones establecidas por las Directivas de la Unión Europea actuales o las que en adelante se formulen.

Art. 4.1.3 AMBIENTES ECOLÓGICOS BÁSICOS

1. En orden a formular una regulación efectiva de las actividades o usos posibles en el suelo no urbanizable se establece una división del territorio en razón a los pisos bioclimáticos, con especial atención a las formaciones vegetales que contienen.
2. En el ámbito del término municipal de Panticosa se establecen los siguientes ambientes ecológicos básicos:
- a) Zona A. Alpino y Subalpino. Corresponden a esta área los terrenos situados a una altitud superior a los mil seiscientos (1.600) metros hasta las cumbres y sierras más prominentes del ámbito.
 - b) Zona B. Montano Húmedo. Corresponde aproximadamente a las superficies localizadas a una altitud comprendida entre los mil trescientos (1.300) metros y los mil seiscientos (1.600) metros, configurando laderas, interfluvios alomados de las sierras menos encumbradas del ámbito y los exiguos tramos del valle con un distinto origen fluvio-glaciar.
 - c) Zona C. Montano Seco. Corresponden a esta zona los terrenos situados entre los mil trescientos (1.300) metros y los mil (1.000) metros, configurando los tramos del valle de menor altitud, cauces fluviales principales y depresiones del ámbito territorial comprendido.

SECCIÓN 2ª
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE USOS

Art. 4.1.4 CLASIFICACIÓN DE USOS

Con el fin de establecer una ordenación pormenorizada de los posibles usos en el suelo no urbanizable se plantea la siguiente clasificación de usos y actividades:

<u>Usos</u>	<u>Actividades</u>
Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> - Desbroce, explanación y movimiento de tierras. - Nuevas roturaciones - Uso de pesticidas - Edificación agrícola

Ganadero	<ul style="list-style-type: none"> - Ganadería extensiva - Porcino - Piscifactorías - Otras
Forestal	<ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento forestal. Talas - Aprovechamiento forestal. Leña uso local - Aclareo y limpieza de monte - Otras
Extractivo	<ul style="list-style-type: none"> - Minerales estratégicos - Minerales no estratégicos - Aridos - Canteras - Metálicos
Industrial	<ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamientos hidroeléctricos - Minicentrales - Actividad industrial, nociva, insalubre o peligrosa - Otras industrias - Nuevo suelo industrial
Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Asistencial - Educativo-cultural - Científico - Administrativo - Deportivo - Ocio-recreo
Infraestructuras urbanas	<ul style="list-style-type: none"> - Vertedero R.S.U. - Vertedero residuos tóxicos y peligrosos - Depuradoras - Depósitos de regulación - Transformadores
Infraestructuras de transporte	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevas carreteras - Mejoras de carreteras - Nuevas pistas - Helipuertos - Aeródromos
Infraestructuras hidráulicas	<ul style="list-style-type: none"> - Grandes embalses - Pequeños embalses
Infraestructuras energéticas	<ul style="list-style-type: none"> - Líneas eléctricas de alta tensión - Líneas eléctricas de media y baja tensión - Gasoductos
Infraestructuras de telecomunicaciones	<ul style="list-style-type: none"> - Tendidos telefónicos - Antenas y repetidores
Servicios asociados a infraestructuras	<ul style="list-style-type: none"> - Gasolineras - Talleres - Edificios vinculados a obras públicas
Residencial	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevas viviendas aisladas - Nuevas urbanizaciones - Rehabilitación de edificios - Edificios hosteleros. Hoteles, apartahoteles, etc. - Refugios nueva planta - Refugios rehabilitación - Campamentos organizados temporales - Campings. Acampada libre
Uso deportivo, ocio, recreo	<ul style="list-style-type: none"> - Pistas de esquí alpino - Pistas de esquí fondo

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Acceso peatonal o con caballería - Acceso con bicicletas o con cualquier vehículo a motor fuera de pistas - Actividades deportivas excepto marcha - Parques recreativos - Uso motorizado de pistas - Uso de pistas: Peatonal, bicicletas o caballerías - Aprovechamiento cinegético - Aprovechamiento piscícola - Repoblaciones fauna cinegética - Repoblaciones piscícolas |
|--|

Art. 4.1.5 CALIFICACIÓN DE LOS USOS

1. Para cada uno de los ambientes ecológicos básicos se establece una calificación de los usos según las siguientes categorías:

- a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidas.
- b) Compatible: aquellos usos, actividades o acciones que quedan autorizados y regulados bajo la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.
- c) Compatible regulado: aquellos usos, actividades o acciones que quedan sujetos para su autorización y desarrollo además de la legislación sectorial correspondiente, a las condiciones fijadas en estas Normas.

2. Las matrices de calificación de usos a que se refiere el párrafo anterior se recogen como Anexo a estas Normas

Art. 4.1.6 CONDICIÓN PREVIA A LOS USOS ADMISIBLES

1. Se establece como condición previa a la autorización de cualquiera de los usos admisibles, en el suelo no urbanizable, (usos compatibles y compatibles regulados) la incorporación en los actos de su tramitación correspondiente de los Análisis de Impacto Territorial, que incluirán los requisitos y contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio.

2. La condición anterior será efectiva sin perjuicio de la obligatoriedad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los usos y actividades en que son exigidos por la reglamentación sectorial correspondiente a la propia Norma que lo regula (Real Decreto 1302/1986 de 28 de Junio y Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre).

Art. 4.1.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS COMPATIBLES REGULADOS

1. Son las condiciones que deberán observar usos calificados como compatibles regulados para su posible desarrollo o implantación en aquellas zonas del suelo no urbanizable en que aquellos son admitidos.

2. Estas condiciones se refieren principalmente a las características del emplazamiento concreto del uso o actividad, de su intensidad, y de cualquier

otra que se ha considerado oportuna, quedando en cualquier caso concretadas en las fichas anexas de ordenación de usos del suelo no urbanizable.

SECCIÓN 3ª

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.1.8 NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.
2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando concurren al menos unas de las circunstancias siguientes:
 - a) Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
 - b) Existen parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
 - c) Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio doscientos (200) metros y con centro en cualquiera de ellas.
 - d) Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.

Art. 4.1.9 EDIFICACIONES AISLADAS ABANDONADAS

1. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo no urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial, pudiéndose realizar obras de ampliación que no supongan más de la cuarta parte de la superficie construida inicial, siendo inferior, en todo caso, la superficie construida resultante a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Estas obras deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.
2. Las edificaciones recientes abandonadas, comprendiendo éstas las posteriores en su fecha de construcción al año 1.975, y siempre que no presenten valores arquitectónicos específicos, deberán ser derribadas.

Art. 4.1.10 EDIFICACIONES AISLADAS EN USO

Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 4.1.8 podrán mantener dicho uso, llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación, o alterar su uso con las exigencias señaladas en el artículo 4.1.8 para las edificaciones abandonadas.

Art. 4.1.11 NUEVAS EDIFICACIONES AISLADAS

1. Se podrán levantar edificaciones aisladas en las diferentes zonas de suelo no urbanizable cuando sean admisibles para estas áreas los usos generadores de dichas edificaciones, en función de las tablas de calificación de usos de estas Normas.
2. Con carácter general solamente estará justificada la edificación si esta vinculada a los siguientes usos o actividades:
 - a) Las explotaciones agropecuarias.
 - b) Las actividades extractivas.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
 - d) Los servicios al tráfico automovilístico.
3. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable podrán edificarse instalaciones para:
 - a) Actividades deportivas y de ocio o recreo.
 - b) La formación de núcleos de acampada.
 - c) Instalaciones de utilidad pública o interés social.
4. Excepcionalmente, y bajo estricta justificación podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.
5. Podrán realizarse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos admitidos, sin que exista en ningún caso la formación de núcleo de población.
6. Los edificios admitidos deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a la legislación agraria, y se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

Art. 4.1.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - A Caseta de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Cumplirán los retranqueos a ejes de caminos que disponen las Normas Subsidiarias Provinciales.
 - b) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
 - c) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - d) La parcela mínima será de dos mil quinientos (2.500) metros, y cumplirá las condiciones de no formación de núcleo, descritas en el artículo 4.2.10.
 - e) La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pizarra o laja de piedra, no dispondrá de tabiquería interior ni de instalaciones y únicamente se podrá abrir un hueco además del correspondiente a la puerta de acceso con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado.

B Almacén agrícola: Son aquellos edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor que dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento y la edificabilidad no será como máximo de 0,1 m²/m².
- c) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros y la altura máxima visible a nueve (9) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veintidós (22) metros de longitud de fachada y catorce (14) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier lindero no menor de cinco (5) metros.

C Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos o residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 78/1995 de 18 de Abril sobre "Áreas de Expansión Ganadera en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón". Se cumplirán igualmente las condiciones de tamaño de parcela, ocupación, edificabilidad, altura, tamaños de la edificación y retranqueos fijados para los almacenes agrícolas en el punto B) anterior.

Art. 4.1.13 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

1. Estas edificaciones, por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.
2. No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Art. 4.1.14 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL SERVICIO DEL TRÁFICO AUTOMOVILISTA

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (talleres, gasolineras, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquel (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en terrenos junto a las carreteras u otros viales asfaltados. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) El tamaño mínimo de la parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres, y estaciones de servicios. Cinco mil (5.000) metros cuadrados para hoteles, hostales y moteles.

- b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 6/1993, de 5 de Abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (h) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.
 - c) La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).
 - d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (2+AC), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil doscientos (1.200) centímetros.
 - e) El tamaño mínimo de las unidades edificatorias así como las dimensiones máximas de salientes y vuelos serán las establecidas para la edificación en la zona de extensión de casco.
2. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Art. 4.1.15 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en los artículos 24 de la Ley 5/1999 UA y 45 del RGU. Cumplirá las siguientes condiciones:
- a) La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación máxima será de diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).
 - d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las señaladas en el artículo anterior 4.1.15d) y e).
2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.1.16 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

1. Conforme a lo establecido en el artículo 4.1.11 no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas, y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.

2. Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.
3. Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso.
4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a) No se podrá construir ninguna vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.
 - b) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
 - c) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
 - d) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (2+AC), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil doscientos (1.200) centímetros.

Art. 4.1.17 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ACTIVIDADES LÚDICAS O CULTURALES

Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.1.15 para la edificación vinculada a actividades de utilidad pública o interés social.

Art. 4.1.18 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA ACAMPADA

1. No se podrá levantar ninguna edificación en parcela de dimensiones menores de diez mil (10.000) metros cuadrados.
2. La edificación guardará una distancia a los linderos de parcela no inferior a diez (10) metros.
3. La ocupación de la edificación no será superior al diez (10) por ciento de la superficie de la finca, siendo la máxima edificabilidad de un (1) metro de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).
4. La altura de la edificación será como máximo de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (2+AC), con una altura de fachada máximo de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil doscientos (1.200) centímetros.
5. El tamaño máximo de las unidades edificatorias así como las dimensiones máximas de salientes y vuelos serán los que se fijan para las edificaciones de la zona de extensión de casco

SECCION 4ª
CUADROS DE ORDENACION DE USOS

PISOS BIOCLIMÁTICOS					
		Alpino y Subalpino	Montano húmedo	Montano seco	
USOS	ACTIVIDADES				
AGRÍCOLA	DESBROCES Y EXPLANACIONES	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 3	
	MOVIMIENTO DE TIERRAS			COMP. REGULADO 3	
	NUEVAS ROTURACIONES			INCOMPATIBLE	
	USO DE PESTICIDA			COMP. REGULADO 3	
	EDIFICACIÓN AGRÍCOLA			COMPATIBLE	
GANADERO	GANADERÍA EXTENSIVA	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE	
	PORCINO	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 3, 5	
FORESTAL	APROVECHAMIENTO DE TALAS	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
	APROVECHAMIENTO LEÑA LOCAL	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
EXTRACTIVO	ACLAREO Y LIMPIEZA DE MONTE	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
	MINERALES ESTRATÉGICOS	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
	ÁRIDOS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 3	
	CANTERAS		COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
	METÁLICOS		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
INDUSTRIAL	APROVECHAMIENTO HIDROELÉCTRICO	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	
	MINICENTRALES		COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	
	ACTIVIDAD, NOCIVA, INSALUBRE O PELIGROSA		INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 3, 5
	OTRAS INDUSTRIAS			COMP. REGULADO 1, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 3, 5
	NUEVO SUELO INDUSTRIAL			COMP. REGULADO 1, 2, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 2, 3, 5
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3, 4	COMP. REGULADO 1, 3, 4	
	EDUCATIVO-CULTURAL	INCOMPATIBLE			
	CIENTÍFICO	COMP. REGULADO 1,2,3			
	ADMINISTRATIVO	INCOMPATIBLE			
	DEPORTIVO	INCOMPATIBLE			
	OCIO-RECREO	INCOMPATIBLE			
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	VERTEDERO R.S.U.	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	VERTEDERO RESIDUOS TÓXICOS			INCOMPATIBLE	
	DEPURADORAS			COMP. REGULADO 1, 3	
	DEPÓSITOS DE REGULACIÓN			COMP. REGULADO 1, 3	
	TRANSFORMADORES			COMP. REGULADO 1, 3	
INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	NUEVAS CARRETERAS	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	
	MEJORA DE CARRETERAS	COMP. REGULADO 3	COMPATIBLE	COMPATIBLE	
	NUEVAS PISTAS	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	COMPATIBLE	
	HELIPUERTOS	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	
	AERÓDROMOS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	

USOS	ACTIVIDADES	Alpino y Subalpino	Montano húmedo	Montano seco
INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS	GRANDES EMBALSES	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	PEQUEÑOS EMBALSES	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3
INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	LÍNEAS ALTA TENSIÓN	COMP. REGULADO 1	COMP. REGULADO 1	COMP. REGULADO 1
	LÍNEAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	COMP. REGULADO 1	COMP. REGULADO 1	COMP. REGULADO 1
	GASODUCTOS	COMP. REGULADO 1	COMP. REGULADO 1	COMP. REGULADO 1
INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES	TENDIDOS TELEFÓNICOS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1
	ANTENAS Y REPETIDORES	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3
SERVICIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	GASOLINERAS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1
	TALLERES			
	EDIFICIOS VINCULADOS A OBRAS PÚBLICAS			
RESIDENCIAL	NUEVAS VIVIENDAS AISLADAS	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 4	COMP. REGULADO 1, 4
	NUEVAS URBANIZACIONES		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	COMP. REGULADO 4	COMP. REGULADO 4	COMP. REGULADO 4
	EDIFICIOS HOSTELEROS	COMP. REGULADO 1, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 3, 5, 7	COMP. REGULADO 1, 3, 5, 7
	REFUGIOS DE NUEVA PLANTA	COMP. REGULADO 1, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 3, 5	COMP. REGULADO 1, 3, 5
	REHABILITACIÓN DE REFUGIOS	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
	CAMPAMENTOS ORGANIZADOS TEMPORALES	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 3, 4	COMP. REGULADO 3, 4
	CAMPING	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 5	COMP. REGULADO 5
	ACAMPADA LIBRE	COMP. REGULADO 6	COMP. REGULADO 6	COMP. REGULADO 6
DEPORTIVO OCIO O RECREATIVO	PISTAS DE ESQUÍ ALPINO	COMPATIBLE		
	PISTAS DE ESQUÍ FONDO	COMPATIBLE		
	ACCESO PEATONAL O CON CABALLERÍA	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
	ACCESO BICIS O VEHÍCULOS FUERA DE PISTAS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS EXCEPTO MARCHA	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3
	PARQUES RECREATIVOS	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1, 3	COMP. REGULADO 1, 3
	USO MOTORIZADO DE PISTAS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	USO DE PISTAS: PEATONAL, BICIS O CABALLERÍAS	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
	APROVECHAMIENTO CINEGÉTICO	COMP. REGULADO 2	COMP. REGULADO 2	COMP. REGULADO 2
	APROVECHAMIENTO PISCÍCOLA	COMP. REGULADO 2	COMP. REGULADO 2	COMP. REGULADO 2
	REPOBLACIONES FAUNA CINEGÉTICA	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
	REPOBLACIONES PISCÍCOLAS	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE

CONDICIONES PARTICULARES

- 1 JUSTIFICACIÓN DE NO EXISTENCIA DE OTRAS OPCIONES DE LOCALIZACIÓN
- 2 ÚNICAMENTE EN ÁREAS DELIMITADAS PARA TAL FIN
- 3 JUSTIFICACIÓN DE INTENSIDAD DEL USO O ACTIVIDAD
- 4 INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN S/ LEY DE AGUAS
- 5 INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN CON DEPURACIÓN VERTIDOS
- 6 ÚNICAMENTE LA MODALIDAD DE VIVAC
- 7 VINCULADO AL SERVICIO DEL TRÁFICO AUTOMOVILISTA

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 5/1999 UA, incluye en esta clase por contemplar algunas de las siguientes condiciones:
 - a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
 - b) Por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este PGOU establece.
2. Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento dispongan o lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.
3. El Plan General distingue dentro del suelo urbano las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
4. Tienen la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos definidos por el Plan General por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

Art. 4.2.2 CONTENIDO

1. En el suelo urbano no consolidado el Plan General de Ordenación Urbana delimita en el ámbito de su ordenación Unidades de Ejecución en las que se precisa un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales o Estudios de Detalle, con las condiciones específicas que se contienen en las fichas del Anexo correspondiente.
2. Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del PGOU sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo
3. En el suelo urbano común o resultante, el PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título V "Condiciones Particulares de las Zonas en Suelo Urbano" de estas Normas.

Art. 4.2.3 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:
 - a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen las siguientes obligaciones:

a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación y refuerzo de los mismos.

c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

Art. 4.2.4 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones que se establecen en este PGOU

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo urbano será del cien por ciento (100%) del aprovechamiento permitido por el planeamiento, salvo cuando dichos terrenos estén incluidos en unidades de ejecución correspondientes a zonas con urbanización no consolidada, en cuyo caso el aprovechamiento susceptible de apropiación será del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución

Art. 4.2.5 ACTUACIONES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (U.E.)

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Estudios de Detalle o Planes Especiales que el PGOU prevé en las áreas correspondientes, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualquiera otras que supongan incremento de su valoración.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.3.1 DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, de conformidad con la definición y delimitación de ambos suelos establecidos en este PGOU.

Art. 4.3.2 DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los sectores de suelo urbanizable se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.
2. Los Planes Parciales se referirán a un solo sector, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores a la misma, o aquellos sistemas generales exteriores adscritos por las Normas a dichas áreas para su obtención y desarrollo.

Art. 4.3.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se ejercen mediante la adquisición de los derechos que se señalan más adelante, y la consecución de los deberes legales de cesión y equidistribución que señala la legislación urbanística vigente.

Art. 4.3.4 DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo situado en Sectores de Suelo Urbanizable estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del sector en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el PGOU incluya o adscriba al sector correspondiente.
- c) Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras de ampliación o reforma de dichos sistemas que requiera la implantación del mismo.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- f) Costear y ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezcan el PGOU.

Art. 4.3.5 FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

1. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los

mismos, así como a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios del suelo será el resultante de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

Art. 4.3.6 LIMITACIONES APLICABLES A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, EN TANTO NO SE APRUEBE EL PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización de dichas obras habrá de obtenerse previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

3. Los edificios e instalaciones levantados en las áreas de suelo urbanizable quedarán calificadas como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 1.1.6 de estas Normas.

4. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial. Estas obras, que deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido, quedaran sujetas en todo caso al régimen de licencias regulado por el art. 30 de la LUA.

Art. 4.3.7 CALIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. La calificación de los Sectores de Suelo Urbanizable se ha efectuado asimilándolos, en los casos posibles, a las zonas señaladas en el suelo urbano, según se uso característico y tipología edificatoria.

2. Los Sectores de Suelo Urbanizable incluidos en el presente PGOU son:

- Residencial edificación de baja densidad: sectores 1, 2, 3, 4 y 5.
- Residencial edificación unifamiliar: sectores 6 y 7
- Residencial: sector 8. Argualas. Este sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente que se incorpora en su ordenación a este PGOU.

TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

TÍTULO V**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO****CAPÍTULO PRIMERO****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO****Art. 5.1.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen al ámbito de esta zona el casco urbano consolidado de los núcleos de Panticosa y El Pueyo de Jaca.
2. La tipología corresponde mayormente a edificación de vivienda unifamiliar en agrupaciones discontinuas, formando manzanas sensiblemente cerradas con existencia de espacios libres tanto en sus frentes como en interiores de las mismas.
3. Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar y colectiva.
4. El objetivo que persigue el Plan General esta zona es su conservación ambiental.

Art. 5.1.2 OBRAS ADMITIDAS

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración y obras exteriores de reforma menor.
2. Obras de demolición parcial o total y obras de nueva planta.
3. Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que establecen estas Normas.

Art. 5.1.3 CONDICIONES DE PARCELA

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el artículo 2.2.6.
2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes.
3. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de la parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Art. 5.1.4 POSICION RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

La edificación coincidirá con la alineación exterior cuando la parcela se encuentre en un tramo de calle consolidado con dicha ordenación. En caso contrario podrá retranquearse de la alineación exterior, siendo en todo caso obligada la construcción de un vallado sobre dicha alineación.

Art. 5.1.5 POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

1. La edificación se separará a los linderos de la parcela una distancia no inferior a tres (3) metros.
2. La edificación podrá adosarse a algunos de los linderos en las siguientes circunstancias.
 - a) Cuando se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.
 - b) Cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.
 - c) Cuando así se acuerde los distintos propietarios de parcelas colindantes.

Art. 5.1.6 EDIFICABILIDAD

1. La edificabilidad máxima se determinará a partir del tamaño de la parcela de acuerdo con el siguiente cuadro:

<u>Superficie de parcela</u>	<u>Edificabilidad</u>	<u>Superficie máxima edificable</u>
Hasta 100 m ²	3.2 m ² /m ²	260 m ²
100 < s < 200 m ²	2.6 m ² /m ²	400 m ²
200 < s < 400 m ²	2.0 m ² /m ²	560 m ²
400 < s	1.4 m ² /m ²	

2. Las parcelas mayores de 300 m² se deberán ordenar mediante Estudios de Detalle.

Art. 5.1.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:
 - a) La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).
 - b) La altura máxima de fachada se establece en ochocientos cincuenta (850) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.28.
 - c) La altura máxima visible será de mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros.
2. En las edificaciones en que se realicen obras de rehabilitación según lo establecido en el art. 1.3.6 se podrán mantener las alturas existentes aunque éstas superen los límites anteriores.

Art. 5.1.8 ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.
2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.1.9 SALIENTES Y VUELOS

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,40 m.
desde 6,00 m en adelante	0,60 m.

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

Art. 5.1.10 TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:
 - a) Longitud máxima de fachada: dieciocho (18) metros
 - b) Anchura máxima: once (11) metros
2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.
3. Cuando se trate de la sustitución de un edificio entre medianeras, la nueva edificación podrá ocupar la totalidad del frente del solar, con independencia de la limitación de longitud de fachada anterior.

Art. 5.1.11 CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo IV del Título III de estas Normas, las edificaciones deberán observar el empleo de las siguientes soluciones constructivas o materiales:

- a) Fachadas. El material a emplear en fachadas será exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso.
- b) Cubiertas: Las cubiertas se realizarán exclusivamente con pizarra, recomendándose la estructura portante de viguería de madera.

- c) Carpinterías exteriores: Se adaptarán en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales. El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada .

Art. 5.1.12 TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

1. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:
- a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.
 - b) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.
 - c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio

Art. 5.1.13 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:
 - a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:
 - En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
 - En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
 - En situación c): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
2. Industrial:
 - a) Talleres artesanos: Se admite en situación b), con las condiciones que señala el artículo 2.2.8.
 - b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el artículo 2.2.8.
 - c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:
 - En situación b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.
 - En situación b): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
 - d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios:

- a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
- b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
 - Local comercial: en situación b) en planta semisótano, baja, entreplanta y planta primera.
- c) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:
 - En situación b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO II**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO****Art. 5.2.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas exteriores al casco tradicional y que se desarrollan principalmente mediante unidades de ejecución.
2. Su tipología responde a una edificación discontinua de baja densidad con predominio de espacios libres.
3. Los tipos edificatorios del uso residencial son:
 - Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
 - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, con o sin espacios libres mancomunados.
 - Vivienda colectiva con espacios libres mancomunados.

Art. 5.2.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 1.3.5 a 1.3.8 de estas Normas.

Art. 5.2.3 CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a:
 - Vivienda colectiva: seiscientos (600) metros cuadrados.
 - Vivienda unifamiliar aislada o parcelada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima,
- b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

Art. 5.2.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

1. Posición respecto de la alineación exterior
 - a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a cinco (5) metros, entre el plano de la fachada y el límite de la parcela.

- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
- c) En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior cuando cumpla los siguientes requisitos:
 - Deberá estar destinado a uso de estacionamiento o a usos no residenciales compatibles.
 - Las construcciones tendrán una altura máxima visible de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de cuatro (4) metros.
 - El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el artículo 3.4.17
- d) La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, o bien cuando por la propia estructura parcelaria resulte conveniente tal posición siendo necesaria en esta caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2. Separación de linderos

- a) La separación de la edificación a los linderos de parcela será igual o superior a tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.
 - Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
 - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

3. Separación entre edificios

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura de fachada (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de su altura (H/2) con un mínimo de tres (3) metros cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Art. 5.2.5 OCUPACIÓN

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- Plantas sobre rasante: cincuenta por ciento (50%).
- Plantas bajo rasante: sesenta y cinco por ciento (65%).

Art. 5.2.6 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en siete metros y medio cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,75 m²/m²).

2. En las parcelas de superficie mayor de trescientos (300) metros cuadrados, la edificabilidad resultante se deberá ordenar mediante un Estudio de Detalle

Art. 5.2.7 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).

2. La altura máxima de fachada se establece en novecientos treinta (930) centímetros para el suelo calificado en el núcleo de Panticosa y de ochocientos cincuenta (850) centímetros para el del núcleo de El Pueyo de Jaca, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.28.

3. La altura máxima visible será de mil cuatrocientos treinta (1.430) centímetros para el suelo calificado en el núcleo de Panticosa y de mil trescientos cincuenta (1.350) centímetros para el del núcleo de El Pueyo de Jaca.

Art. 5.2.8 ALTURA DE PLANTAS

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en plana baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

Art. 5.2.9 TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

- a) Longitud máxima de fachada: veintidós (22) metros.
- b) Anchura máxima: catorce (14) metros.

2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

Art. 5.2.10 SALIENTES Y VUELOS

La dimensión máxima de salientes y vuelos será la que se expresa para cada uno de los siguientes elementos:

- a) Balcones y balconadas: sesenta (60) centímetros.
- b) Miradores: sesenta y cinco (65) centímetros.
- c) Cornisas y aleros: el saliente máximo podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido.

Art. 5.2.11 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial

- a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:
 - En situación a): hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
 - En situación b): hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
 - En situación c): sin limitaciones.

2. Industrial

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación b), con las condiciones que señala el artículo 2.2.12.
- b) Almacenes: Se admite en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios

- a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que para la residencia comunitaria.
- b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
 - Local comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.
 - Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano, baja y entreplanta.
 - Edificio comercial: en situación c), sin limitaciones. Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.
- c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
 - Oficinas profesionales: en situación a).

- Servicios de la administración y oficinas privadas: en situación b), en plantas de semisótano, baja y primera.
- d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:
- En situación b), con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
4. Dotacional
- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO III**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL****Art. 5.3.1 ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios infraestructurales señaladas en los planos de ordenación correspondiente.
2. Su tipología responde, en general, a edificación aislada.

Art. 5.3.2 OBRAS ADMITIDAS

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.5. a 1.5.8. de estas Normas.

Art. 5.3.3 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Las áreas de calificación dotacional estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la zona residencial de extensión de casco, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de la oportuna figura de planeamiento.

Art. 5.3.4 CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

En el ámbito de las áreas dotacionales, las edificaciones destinadas a equipamiento podrán adoptar soluciones, en cuanto a la elección de materiales, distintas de las establecidas con carácter general en las Condiciones de Adecuación Formal de estas Normas Urbanísticas

Art. 5.3.5 COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo establecido en el artículo 2.2.19

TÍTULO VI
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

TÍTULO VI

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 6.1.1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1. Con carácter general se entiende por patrimonio histórico el conjunto de bienes culturales, sociales y económicos de origen natural, producto de la acción humana, que constituyen el legado histórico heredado de las ciudadanos.
2. Con el fin de conseguir una protección eficaz del patrimonio heredado, el PGOU establece una catalogación del mismo atendiendo a su interés cultural, arquitectónico o etnográfico.
3. El PGOU establece una protección específica para cada uno de los grupos resultantes del catálogo, limitando las actuaciones posibles y fijando las condiciones en que dichas actuaciones deberán tramitarse.

Art. 6.1.2 CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico se han catalogado ordenándolos en cinco grupos diferentes que se definen a continuación. Esta agrupación se ha confeccionado a partir del Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo, realizado por el Instituto de Suelo y Vivienda de Aragón, donde se recogen con una valoración específica los bienes inmuebles, elementos y conjuntos de interés arquitectónico y etnográfico, a los que se han sumado otros bienes considerados igualmente merecedores de protección.
2. Se acompaña como anexo a estas Normas Urbanísticas una reproducción del inventario de fichas de catálogo del mencionado Estudio.
3. Los grupos de catálogo de estas Normas son:
 - a) Grupo primero. Edificios de interés arquitectónico. Se incluyen en este grupo los edificios catalogados como Bienes de Interés Cultural, ya sean declarados, incoados o con expediente en tramitación, y aquellos edificios de interés arquitectónico y etnográfico clasificados con valor 5 en el Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo.
 - b) Grupo segundo. Edificios de interés ambiental. Pertenecen a este grupo los edificios que aun sin tener un valor importante como obra arquitectónica son parte integrante de la imagen y el ambiente característico del núcleo tradicional. Se incluyen los edificios catalogados con valor arquitectónico y etnográfico 4, 3, 2 y 1 del Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo.
 - c) Grupo tercero. Elementos de interés arquitectónico y etnográfico. Comprende este grupo aquellos elementos arquitectónicos y etnográficos integrados en edificaciones o aislados que poseen en si mismos un valor que les hace merecedores de ser conservados. Se incluyen los elementos catalogados en el Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo.

- d) Grupo cuarto. Conjunto urbano de interés Grupo cuarto. Comprende este grupo el conjunto de edificaciones seleccionadas por su valor ambiental como integrantes de una estructura urbana característica. Se incluye el conjunto catalogado en el Estudio Piloto de Patrimonio Etnográfico del Pirineo.
- e) Grupo quinto. Espacios libres de interés. Se incluyen en esta categoría los espacios libres que por su contribución a la configuración de la estructura e imagen urbana interesa preservar.

Art. 6.1.3 CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.
- e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

Art. 6.1.4 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO PRIMERO

1. Las actuaciones posibles en edificios catalogados en este grupo observarán las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.
- b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
- Obras de restauración.
 - Obras de conservación.
 - Obras de consolidación.
 - Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
 - Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación debiéndose atener a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

3. La protección establecida para la edificación catalogada se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela.
4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.
5. La tramitación a seguir por las posibles intervenciones deberá ser informada por la Comisión de Patrimonio, en el caso de los Bienes de Interés Cultural, o por la Comisión de Ordenación del Territorio, en el resto, previamente a ser concedida licencia municipal, siendo el citado informe preceptivo y vinculante.

Art. 6.1.5 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO

1. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se regirán por las siguientes condiciones:
 - a) Se admite la demolición de la edificación cuando se considere por el Ayuntamiento suficientemente justificada su necesidad. Dicha actuación deberá ser informada previamente por la Comisión de Ordenación del Territorio.
 - b) Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.
 - c) Se admiten las obras indicadas en el artículo 6.1.4 apartado b) así como las de rehabilitación y reestructuración manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica, tipológica y etnográfica.
2. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en el Título II y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.
3. La protección establecida para la edificación catalogada se extenderá a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela.
4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

Art. 6.1.6 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO TERCERO

1. Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:
 - a) Se mantendrán, a ser posible, en su actual lugar o situación. Únicamente podrán ser trasladados los elementos de las construcciones que estén en peligro de extinción por abandono, ruina u otra circunstancia que se justifique suficientemente.
 - b) Se admiten las obras que se encaminen a su restauración, recuperando texturas, colores y tratamientos originales.

2. Podrán establecerse usos distintos de los originarios siempre que resulten compatibles con la configuración original de los elementos catalogados.

Art. 6.1.7 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO CUARTO

1. Los edificios, espacios libres privados o públicos, calles y otros elementos urbanos serán objeto de actuaciones respetuosas con las características que les confieren su valor etnográfico y arquitectónico.
2. Se deberá redactar un Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada del conjunto catalogado, que detallará las actuaciones a realizar.
3. Hasta tanto no se apruebe el Plan Especial anterior, las actuaciones en su ámbito deberán remitirse a la Comisión de Ordenación del Territorio para su informe vinculante previo.

Art. 6.1.8 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO QUINTO

Las actuaciones posibles sobre los espacios catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) En las parcelas que contienen espacios libres catalogados, no podrá disminuirse la superficie de dichos espacios en una proporción superior a los límites siguientes en función del tamaño de las parcelas:

<u>Superficie de la parcela</u>	<u>Disminución porcentual máxima</u>
De 200 a 300 m ²	30%
Más de 300 m ²	15%

- b) Las soluciones de tratamiento superficial serán acordes con las características originales de los mismos.
- c) Se admiten los siguientes tipos de obras:
 - Obras de restauración.
 - Obras de conservación.
 - Obras de consolidación.
 - Obras de demolición de elementos añadidos ajenos o impropios

Art. 6.1.9 DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIAS

Las solicitudes de licencia que afecten a bienes catalogados deberán aportar, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, el detalle de los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:50 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción topográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.
- d) Alzado completo del frente de la calle y montajes fotográficos e infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

CAPITULO II
LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO

GRUPO PRIMERO:

Iglesia Parroquial de Panticosa (Bien de Interés Cultural)

GRUPO SEGUNDO.

Casa Bodao – Establo Casa	(El Pueyo de Jaca)
Iglesia de San Miguel	(El Pueyo de Jaca)
Albergue juvenil “Quinta de Vista Alegre”	(El Pueyo de Jaca)
Antigua Abadía	(El Pueyo de Jaca)
Casa	(El Pueyo de Jaca)
Casa Escolano	(El Pueyo de Jaca)
Casa Fernandina	(El Pueyo de Jaca)
Casa Lera	(El Pueyo de Jaca)
La Escuela	(El Pueyo de Jaca)
Casa Eleonora	(Panticosa)

GRUPO TERCERO:

Portada de Casa Notario	(El Pueyo de Jaca)
Galerías de Casa Simón	(El Pueyo de Jaca)
Portada de Casa Peire	(El Pueyo de Jaca)
Arco de Casa Simón	(El Pueyo de Jaca)
Portada de Casa Lera	(El Pueyo de Jaca)
Fuente – abrevadero	(Panticosa)
Fuente de los Leones	(Panticosa)
Portada Casa Mariano Pueyo	(Panticosa)
Portada de Casa Escarrero	(Panticosa)
Portada de Casa Lucas	(Panticosa)
Portada de Casa de la Peña	(Panticosa)
Portada de Casa Vicente Gil	(Panticosa)
Portada de Casa Millé	(Panticosa)
Portada de Casa Estaulera	(Panticosa)
Portada de Casa Mallada	(Panticosa)
Portada de Casa Torrullo	(Panticosa)
Portada de Casa Lauré	(Panticosa)
Portada de Casa Berna	(Panticosa)
Portada de Casa Ferreo	(Panticosa)
Portada de Casa Conrado	(Panticosa)
Portada de Casa Berdón	(Panticosa)
Portada de Casa Miñón	(Panticosa)
Portada de Casa Chico	(Panticosa)
Portada de Casa Bañé	(Panticosa)
Portada de Casa Marco	(Panticosa)
Portada de Casa Perorán	(Panticosa)
Portada de Casa Tartalla	(Panticosa)
Portada de Casa Fanlo	(Panticosa)
Portada de Casa Mina	(Panticosa)
Portada de Casa Vicen	(Panticosa)
Portada de Casa Plan	(Panticosa)
Portada de Casa Matea	(Panticosa)
Portada de Casa Breca	(Panticosa)
Portada de Casa Ferrando	(Panticosa)

GRUPO CUARTO

Conjunto urbano de Panticosa
Conjunto urbano de los Baños de Panticosa

GRUPO QUINTO

Jardín de Casa Lucas	(Panticosa)
Corral de Pichirín	(Panticosa)
Jardín de Casa Chiquito	(Panticosa)
Corral de Fernando	(Panticosa)
Jardín de Fanlo	(Panticosa)
Jardín Fernando Palomares	(El Pueyo de Jaca)
Finca Casa Goy	(El Pueyo de Jaca)
Jardín Casa Chato	(El Pueyo de Jaca)
Jardín Francisco Miguel Barseló	(El Pueyo de Jaca)