

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BIESCAS



- BIESCAS
- ASO
- YOSA
- BETES
- PIEDRAFITA
- GAVIN
- BARBENUTA
- ESPIERRE
- SUSIN
- ESCUER
- OLIVAN
- JAVIERRE
- OROS ALTO
- OROS BAJO

NORMAS URBANISTICAS

FEBRERO 2010

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS S. L. P.

TEXTO REFUNDIDO



LIBRO I.- NORMATIVA GENERAL MUNICIPAL.....16

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL 18

CAPÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU18

Artículo 1	Objeto y ámbito y antecedentes del PGOU.....	18
Artículo 2	Vigencia del PGOU.....	18
Artículo 3	Revisión del PGOU.....	18
Artículo 4	Modificación del PGOU.....	18
Artículo 5	Efectos de la aprobación del PGOU.....	18
Artículo 6	Situaciones fuera de ordenación.....	19

CAPÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y

EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....19

Artículo 7	Estructuración del suelo.....	19
Artículo 8	Clasificación del suelo.....	19
Artículo 9	Sistemas Generales.....	19
Artículo 10	Calificación del suelo.....	20
Artículo 11	División en razón de su ordenación detallada.....	20
Artículo 12	Instrumentos de desarrollo del PGOU.....	20
Artículo 13	Ejecución del Planeamiento.....	20
Artículo 14	Reparcelación.....	21
Artículo 15	Parcelaciones urbanísticas.....	21

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN 21

Artículo 16	Clases de Proyectos.....	21
Artículo 17	Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	21
Artículo 18	Proyectos de urbanización.....	21
Artículo 19	Aprobación de los proyectos de urbanización.....	21
Artículo 20	Proyectos de edificación. Clases de obras.....	22
Artículo 21	Obras en los edificios.....	22
Artículo 22	Obras de demolición.....	23
Artículo 23	Obras de nueva edificación.....	23
Artículo 24	Proyectos de actividades e instalaciones.....	23
Artículo 25	Condiciones de proyectos de actividades e instalaciones.....	23

CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL

SUELO..... 23

Artículo 26	Actividades sujetas a licencia.....	23
Artículo 27	Obras con licencias urbanísticas.....	23
Artículo 28	Licencias de parcelación.....	23
Artículo 29	Licencia de obras.....	24
Artículo 30	Licencias de obra urbanización.....	24
Artículo 31	Licencias de obra de edificación.....	24
Artículo 32	Licencias de obras con eficacia diferida.....	24
Artículo 33	Transmisión de licencias de obras.....	24
Artículo 34	Modificaciones de las licencias.....	25
Artículo 35	Control de la ejecución de las obras.....	25
Artículo 36	Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	25
Artículo 37	Revocación de licencias de obras.....	25



Artículo 38	Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución.....	25
Artículo 39	Licencias de otras actuaciones urbanísticas	26
Artículo 40	Licencias de actividades e instalaciones	26
Artículo 41	Licencias de ocupación o funcionamiento.....	26
Artículo 42	Publicidad del planeamiento.....	27
Artículo 43	Consulta directa.....	27
Artículo 44	Consultas previas.....	27
Artículo 45	Informes Urbanísticos.....	27

**CAPÍTULO V. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS
PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES28**

Artículo 46	Obligaciones de conservación	28
Artículo 47	Ordenes de ejecución para la conservación	28
Artículo 48	Conservación de solares	28
Artículo 49	Infracciones.....	28
Artículo 50	Derribo de edificios catalogados	28
Artículo 51	Orden municipal de ejecución	28
Artículo 52	Procedencia de la declaración de ruina de las edificaciones.....	29
Artículo 53	Obligación de demoler.....	29
Artículo 54	Declaración de ruina	29

TÍTULO II.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS..... 30

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.....30

Artículo 55	Finalidad	30
-------------	-----------------	----

**Sección 1º. Limitaciones derivadas de disposiciones legales
de carácter general.....30**

Artículo 56	Definición	30
Artículo 57	Calificación de actividades.....	30
Artículo 58	Actividades excluidas de calificación	30
Artículo 59	Actividades calificadas	31

Sección 2º. Compatibilidad entre Usos31

Artículo 60	Definición	31
Artículo 61	Usos característicos	31
Artículo 62	Usos compatibles.....	31
Artículo 63	Usos permitidos.....	31
Artículo 64	Usos prohibidos.....	31
Artículo 65	Usos tolerados	31
Artículo 66	Usos fuera de ordenación.....	32

**Sección 3º. Limitaciones derivadas de las características de
los locales en que se sitúa el Uso32**

Artículo 67	Definición	32
Artículo 68	Situación de los Usos	32

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS 32

Artículo 69	Definición	32
Artículo 70	Clasificación de los Usos por su finalidad	32
Artículo 71	Actividades permisibles	32
Artículo 72	Uso residencial	32
Artículo 73	Vivienda exterior	33
Artículo 74	Programa de la vivienda.....	33
Artículo 75	Accesos comunes a las viviendas	34
Artículo 76	Dotación de aparcamientos	34



Artículo 77	Uso productivo.....	34
Artículo 78	Usos de servicios terciarios	34
Sección 1º.	Condiciones de Hospedaje.....	35
Artículo 79	Normativa de aplicación.....	35
Sección 2º.	Condiciones de comercio	35
Artículo 80	Dimensiones.....	35
Artículo 81	Circulación interior	35
Artículo 82	Aseos.....	35
Sección 3º.	Condiciones de las oficinas	36
Artículo 83	Dimensiones.....	36
Artículo 84	Accesos interiores	36
Artículo 85	Aseos.....	36
Artículo 86	Condiciones de salas de reunión.....	36
Artículo 87	Usos dotacional	36
Artículo 88	Compatibilidad de usos.....	37
Artículo 89	Edificaciones especiales.....	37
Sección 4º.	Red viaria	37
Artículo 90	Definiciones y clases	37
Artículo 91	Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.....	37
Artículo 92	Condiciones de diseño.....	37
Artículo 93	Pavimentación de las vías públicas	37

TÍTULO III.- NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN 39

CAPÍTULO I. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO..... 39

Sección 1º. Determinaciones Generales 39

Artículo 94	Definición	39
Artículo 95	Clases de condiciones	39

Sección 2º. Condiciones de la parcela..... 39

Artículo 96	Definición	39
Artículo 97	Relación entre edificación y parcela	39
Artículo 98	Segregación y agregación de parcelas.....	39
Artículo 99	Linderos	40
Artículo 100	Condiciones para la edificación de una parcela.....	40
Artículo 101	Solar	40

Sección 3º. Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 102	Definición	40
Artículo 103	Elementos de referencia.....	41
Artículo 104	Referencias altimétricas del terreno	41
Artículo 105	Referencias de la edificación	41
Artículo 106	Fondo edificable	41
Artículo 107	Área de movimiento de la edificación	41



Sección 4º. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.....	41
Artículo 108 Definición.....	41
Artículo 109 Ocupación o superficie ocupada.....	42
Artículo 110 Superficie ocupable.....	42
Artículo 111 Coeficiente de ocupación.....	42
Sección 5º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	42
Artículo 112 Definición.....	42
Artículo 113 Superficie construida o edificada por planta.....	42
Artículo 114 Superficie construida total.....	42
Artículo 115 Superficie útil.....	42
Artículo 116 Superficie edificable.....	43
Artículo 117 Coeficiente de edificabilidad.....	43
Sección 6º. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	43
Artículo 118 Definición.....	43
Artículo 119 Altura del edificio.....	43
Artículo 120 Cota de origen y referencia.....	43
Artículo 121 Altura en unidades métricas.....	44
Artículo 122 Altura en número de plantas.....	44
Artículo 123 Criterios para la medición de alturas.....	44
Artículo 124 Construcciones por encima de la altura máxima.....	47
Artículo 125 Tamaño del edificio.....	47
Artículo 126 Altura de piso.....	48
Artículo 127 Altura libre de piso.....	48
Artículo 128 Cota de planta de piso.....	48

Artículo 129 Planta.....	48
--------------------------	----

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS..... 50

Artículo 130 Definición.....	50
Artículo 131 Aplicación.....	50
Artículo 132 Calidad de las construcciones.....	50
Artículo 133 Local.....	50
Artículo 134 Local exterior.....	50
Artículo 135 Pieza habitable.....	50
Artículo 136 Piezas habitables en planta sótano y semisótano.....	50
Artículo 137 Ventilación e iluminación.....	50
Artículo 138 Patios.....	51
Artículo 139 Anchura de patios.....	51
Artículo 140 Dimensión de los patios de parcela cerrados.....	51
Artículo 141 Dimensión de los patios de parcela abiertos.....	51
Artículo 142 Circulación interior de los edificios.....	51
Artículo 143 Escaleras.....	52
Artículo 144 Rampas.....	52
Artículo 145 Prevención contra el rayo.....	52
Artículo 146 Prevención de las caídas.....	52

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS..... 53

Artículo 147 Definición.....	53
Artículo 148 Aplicación.....	53

Sección 1º. Dotación de agua.....53



Artículo 149	Dotación de agua potable	53	Artículo 173	Barandillas	59
Artículo 150	Energía eléctrica	53	Artículo 174	Pinturas	59
Artículo 151	Energías alternativas	53	Artículo 175	Medianerías	59
Artículo 152	Instalaciones comunes de telecomunicaciones	53	Artículo 176	Vallados.....	59
Artículo 153	Evacuación de aguas residuales	53	Artículo 177	Protección del arbolado.....	59
Artículo 154	Condiciones de los vertidos.....	54	CAPÍTULO V. CONDICIONES AMBIENTALES		60
Artículo 155	Cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales.....	54	Artículo 178	Definición	60
Artículo 156	Evacuación de humos.....	54	Artículo 179	Aplicación	60
Artículo 157	Instalación de clima artificial.....	54	Artículo 180	Compatibilidad de actividades.....	60
Artículo 158	Dotación de estacionamiento	54	Artículo 181	Lugares de observación de las condiciones	60
Artículo 159	Condiciones de los estacionamientos y garajes.....	55	Artículo 182	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	60
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL.....		55	Artículo 183	Transmisión de ruidos.....	60
Artículo 160	Contenido.....	55	Artículo 184	Vibraciones	61
Artículo 161	Consideraciones generales.....	55	Artículo 185	Deslumbramientos.....	62
Artículo 162	Volúmenes	56	Artículo 186	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos	62
Artículo 163	Fachadas.....	56	Artículo 187	Contaminación de las aguas	62
Artículo 164	Salientes y entrantes en las fachadas	56	TÍTULO IV.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		63
Artículo 165	Salientes permitidos respecto a la alineación exterior	57	CAPÍTULO I. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES		63
Artículo 166	Materiales de las fachada	57	Artículo 188	Definición	63
Artículo 167	Cubiertas.....	57	Artículo 189	Regulación de los Sistemas Generales	63
Artículo 168	Cornisas y aleros.....	57	Artículo 190	Titularidad y régimen urbanístico	63
Artículo 169	Chimeneas	58	Artículo 191	Obtención de los sistemas generales.....	63
Artículo 170	Huecos en cubierta	58	Artículo 192	Ejecución material	63
Artículo 171	Carpinterías exteriores.....	58			
Artículo 172	Elementos de oscurecimiento.....	58			



CAPÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 64

Sección 1º. Disposiciones Generales 64

Artículo 193 Definición y delimitación 64

Artículo 194 Régimen urbanístico 64

Artículo 195 Ambientes ecológicos básicos 65

Sección 2º. Condiciones de ordenación de usos 65

Artículo 196 Clasificación de usos 65

Artículo 197 Calificación de usos 66

Artículo 198 Condiciones particulares de los usos
compatibles regulados 66

Artículo 199 Condiciones de los usos vinculados con la
explotación de los recursos naturales 66

Artículo 200 Condiciones de los usos vinculados al interés
público general 67

Artículo 201 Condiciones de los usos específicos de interés
público 67

Artículo 202 Condiciones del uso residencial 67

Sección 3º. Condiciones de ordenación de la edificación 67

Artículo 203 Núcleo de población 67

Artículo 204 Núcleos abandonados 68

Artículo 205 Edificaciones aisladas abandonadas 69

Artículo 206 Edificaciones aisladas en uso 69

Artículo 207 Nuevas edificaciones aisladas 70

Artículo 208 Condiciones particulares de la edificación
vinculada a explotaciones agropecuarias 70

Artículo 209 Condiciones particulares de la edificación
vinculada al mantenimiento de los servicios

urbanos e infraestructuras 71

Artículo 210 Condiciones particulares de la edificación
vinculada al servicio del tráfico automovilista 71

Artículo 211 Condiciones particulares de la edificación
vinculada a actividades de utilidad pública o
interés social 71

Artículo 212 Condiciones de la edificación de vivienda
unifamiliar 72

Artículo 213 Condiciones particulares de la edificación
vinculada al ocio de la población y actividades
lúdicas o culturales 72

Artículo 214 Condiciones de la edificación vinculada a la
acampada 72

Artículo 215 Condiciones de la edificación vinculada a la
producción industrial 72

Sección 4º. Cuadro de ordenación de usos 74

CAPÍTULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 76

Artículo 216 Definición 76

Artículo 217 Desarrollo de las Áreas de suelo urbanizable 76

Artículo 218 Régimen urbanístico de la propiedad 76

Artículo 219 Deberes legales de los propietarios 76

Artículo 220 Facultades urbanísticas de la propiedad 76

Artículo 221 Limitaciones aplicables a los sectores de suelo
urbanizable en tanto no se apruebe el Plan
Parcial correspondiente 76

Artículo 222 Calificación de los sectores de suelo
urbanizable delimitado 77



CAPÍTULO IV. REGIMEN DEL SUELO URBANO 77

Artículo 223	Definición y delimitación.....	77
Artículo 224	Contenido.....	77
Artículo 225	Deberes de los propietarios de suelo urbano	78
Artículo 226	Derecho de los propietarios de suelo urbano.....	78
Artículo 227	Actuaciones en áreas de planeamiento remitido (U.E.).....	78

TÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

HISTÓRICO 79

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 79

Artículo 228	Protección del Patrimonio Histórico.....	79
Artículo 229	Catalogación del Patrimonio.....	79
Artículo 230	Condiciones de los tipos de obra	79
Artículo 231	Condiciones de protección del Grupo Primero.....	80
Artículo 232	Condiciones de protección del Grupo Segundo	80
Artículo 233	Condiciones de protección del Grupo Tercero.....	81
Artículo 234	Condiciones de protección del Grupo Cuarto	81
Artículo 235	Condiciones de protección del Grupo Quinto	81
Artículo 236	Documentación para solicitud de licencias.....	82

CAPÍTULO II. LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO 82

LIBRO II.- NUCLEO DE BIESCAS 86

TÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA

ZONA DE SUELO URBANO..... 88

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1:

EDIFICACIÓN CONTINUA..... 88

Artículo 237	Ámbito y características	88
Artículo 238	Obras admitidas	88
Artículo 239	Aplicación	88
Artículo 240	Condiciones de parcela	88
Artículo 241	Posiciones respecto de la alineación exterior.....	88
Artículo 242	Posición respecto a linderos	89
Artículo 243	Edificabilidad.....	89
Artículo 244	Altura de la edificación.....	89
Artículo 245	Altura de plantas	89
Artículo 246	Salientes y vuelos.....	89
Artículo 247	Tamaño máximo de los edificios	90
Artículo 248	Condiciones de adecuación formal	90
Artículo 249	Tratamiento de las plantas bajas	90
Artículo 250	Uso característico	90
Artículo 251	Usos compatibles.....	90

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2

EDIFICACIÓN DISCONTINUA..... 92

Artículo 252	Ámbito y características	92
--------------	--------------------------------	----



Artículo 253	Obras admitidas.....	92
Artículo 254	Aplicación.....	92
Artículo 255	Condiciones de la parcela	92
Artículo 256	Posición de la edificación	92
Artículo 257	Ocupación	93
Artículo 258	Coefficiente de edificabilidad.....	93
Artículo 259	Altura de la edificación	93
Artículo 260	Altura de plantas.....	93
Artículo 261	Tamaño máximo de los edificios.....	94
Artículo 262	Salientes y vuelos	94
Artículo 263	Usos compatibles	94

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3

INDUSTRIAL 95

Artículo 264	Ámbito y características.....	95
Artículo 265	Obras admitidas.....	95
Artículo 266	Condiciones de parcela.....	95
Artículo 267	Separación de linderos	95
Artículo 268	Posición del edificio respecto a la alineación exterior	96
Artículo 269	Ocupación	96
Artículo 270	Coefficiente de edificabilidad.....	96
Artículo 271	Altura de la edificación	96
Artículo 272	Tamaño máximo de los edificios.....	96
Artículo 273	Salientes y vuelos	96
Artículo 274	Usos compatibles	96

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

DOTACIONAL..... 97

Artículo 275	Ámbito y características	97
Artículo 276	Obras admitidas	97
Artículo 277	Condiciones de la nueva edificación	97
Artículo 278	Compatibilidad de usos	97

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

ACAMPADA 97

Artículo 279	Ámbito y características	97
Artículo 280	Obras admitidas	97
Artículo 281	Posición de la edificación.....	97
Artículo 282	Ocupación.....	97
Artículo 283	Coefficiente de edificabilidad	97
Artículo 284	Altura de la edificación.....	98
Artículo 285	Tamaño de los edificios.....	98
Artículo 286	Salientes y vuelos.....	98
Artículo 287	Usos compatibles.....	98

TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA

ZONA DE SUELO URBANIZABLE 100

Artículo 288	Determinaciones básicas	100
--------------	-------------------------------	-----



LIBRO III.- SOBREMONTES 102

TÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO 104

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO..... 104

Artículo 289	Ámbito y características.....	104
Artículo 290	Obras admitidas.....	104
Artículo 291	Condiciones de parcela.....	104
Artículo 292	Posición respecto de la alineación exterior.....	104
Artículo 293	Posición respecto a linderos.....	104
Artículo 294	Ocupación.....	105
Artículo 295	Edificabilidad.....	105
Artículo 296	Altura de la edificación.....	105
Artículo 297	Altura de plantas.....	105
Artículo 298	Salientes y vuelo.....	105
Artículo 299	Tamaño máximo de los edificios.....	105
Artículo 300	Usos compatibles.....	105

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO..... 107

Artículo 301	Ámbito y características.....	107
Artículo 302	Obras admitidas.....	107
Artículo 303	Condiciones de parcela.....	107
Artículo 304	Posición de la edificación.....	107

Artículo 305	Ocupación.....	108
Artículo 306	Coefficiente de edificabilidad.....	108
Artículo 307	Altura de la edificación.....	108
Artículo 308	Altura de plantas.....	108
Artículo 309	Tamaño máximo de los edificios.....	108
Artículo 310	Salientes y vuelos.....	109
Artículo 311	Usos compatibles.....	109

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL..... 110

Artículo 312	Ámbito y características.....	110
Artículo 313	Obras admitidas.....	110
Artículo 314	Condiciones de la nueva edificación.....	110
Artículo 315	Compatibilidad de usos.....	110



LIBRO IV.- PIEDRAFITA..... 112

TÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA

ZONA DE SUELO URBANO 114

CAPÍTULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO 114

Artículo 316	Ámbito territorial.....	114
Artículo 317	Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.....	114
Artículo 318	Condición de solar.....	114
Artículo 319	Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación	114

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USO 115

Sección 1º. Disposiciones Generales 115

Artículo 320	Ámbito de aplicación	115
--------------	----------------------------	-----

Sección 2º. Definiciones 115

Artículo 321	Alineaciones y rasantes	115
Artículo 322	Superficies.....	115
Artículo 323	Alturas	116
Artículo 324	Espacios libre de la edificación	116

Sección 3º. Disposiciones comunes..... 116

Artículo 325	Plantas de la edificación	116
Artículo 326	Forma de medir la altura	117
Artículo 327	Edificabilidad en pendientes.....	117

Artículo 328	Construcciones por encima de la altura	117
Artículo 329	Patios de parcela	117
Artículo 330	Entrantes, salientes y vuelos	117
Artículo 331	Fachadas y medianerías.....	118
Artículo 332	Aparcamientos	118

Sección 4º. Condiciones Generales de la edificación 119

Artículo 333	Clasificación de usos.....	119
Artículo 334	Viviendas.....	119
Artículo 335	Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.....	119
Artículo 336	Industria. Almacenes	120
Artículo 337	Comercial, oficinas, hostelería	120
Artículo 338	Uso público	121

Sección 5º. Condiciones de Seguridad e Higiene en las instalaciones..... 122

Artículo 339	Condiciones Generales.....	122
Artículo 340	Servicios en locales públicos.....	122
Artículo 341	Supresión de barreras arquitectónica	122
Artículo 342	Normativa específica de la edificación	123

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO..... 123

Artículo 343	Condiciones de uso.....	123
Artículo 344	Condiciones de volumen	123
Artículo 345	Condiciones estéticas.....	124

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN..... 125

Artículo 346	Condiciones de uso.....	125
--------------	-------------------------	-----



Artículo 347	Condiciones de volumen.....	125
Artículo 348	Condiciones estéticas	125

LIBRO V.- NÚCLEO DE GAVÍN 126

TÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LA

EDIFICACIÓN 128

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS

EDIFICIOS..... 128

Artículo 349	Definición	128
Artículo 350	Altura del edificio.....	128
Artículo 351	Cota de origen y referencia	128
Artículo 352	Altura en unidades métricas	128
Artículo 353	Altura en número de plantas	129
Artículo 354	Criterios para la medición de alturas	129

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL 131

Artículo 355	Condiciones de adecuación formal	131
Artículo 356	Fachadas	131
Artículo 357	Cubiertas	132
Artículo 358	Chimeneas.....	132
Artículo 359	Huecos en cubierta.....	132
Artículo 360	Carpinterías exteriores	133
Artículo 361	Elementos de oscurecimiento	133
Artículo 362	Barandillas	133
Artículo 363	Medianerías	133
Artículo 364	Vallados.....	133
Artículo 365	Instalaciones.....	133



**TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA
ZONA DE SUELO URBANO 134**

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO134

Artículo 366	Ámbito y características.....	134
Artículo 367	Obras admitidas.....	134
Artículo 368	Aplicación.....	134
Artículo 369	Condiciones de parcela.....	134
Artículo 370	Posición respecto de la alineación exterior	134
Artículo 371	Posición respecto a linderos	134
Artículo 372	Edificabilidad	135
Artículo 373	Altura de la edificación	135
Artículo 374	Altura de plantas.....	135
Artículo 375	Salientes y vuelos	135
Artículo 376	Tamaño máximo de los edificios.....	136
Artículo 377	Uso característico.....	136
Artículo 378	Dotación de aparcamiento	136
Artículo 379	Usos compatibles	136

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

RESIDENCIAL DE PLANEAMIENTO ANTERIOR

INCORPORADO.....137

Artículo 380	Ámbito y características.....	137
Artículo 381	Obras admitidas.....	137
Artículo 382	Condiciones de la nueva edificación.....	137

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

DE EQUIPAMIENTO 138

Artículo 383	Ámbito y características	138
Artículo 384	Obras admitidas	138
Artículo 385	Condiciones de la nueva edificación	138
Artículo 386	Compatibilidad de usos	138

TÍTULO III.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 139

CAPÍTULO I. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 139

Artículo 387	Régimen de aplicación	139
Artículo 388	Condiciones Generales de la edificación.....	139
Artículo 389	Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.....	139
Artículo 390	Condiciones particulares de la edificación hotelera.....	139
Artículo 391	Condiciones particulares de la edificación vinculada a pequeña industria o almacenaje	140

CAPÍTULO II. CUADRO DE ORDENACIÓN DE SUELO NO

URBANIZABLE 141

CAPÍTULO III. 141

CAPÍTULO III. 142

TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA

ZONA DE SUELO URBANIZABLE 143

Artículo 392	Determinaciones básicas	143
--------------	-------------------------------	-----



LIBRO VI.- RESTO NÚCLEOS 144

TÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 146

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 146

Artículo 393	Definición.....	146
Artículo 394	Altura del edificio.....	146
Artículo 395	Cota de origen y referencia.....	146
Artículo 396	Altura en unidades métricas.....	146
Artículo 397	Altura en número de plantas.....	147
Artículo 398	Criterios para la medición de alturas.....	147

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL 150

Artículo 399	Condiciones de adecuación formal.....	150
Artículo 400	Fachadas.....	150
Artículo 401	Cubiertas.....	150
Artículo 402	Chimeneas.....	150
Artículo 403	Huecos en cubierta.....	151
Artículo 404	Carpinterías exteriores.....	151
Artículo 405	Elementos de oscurecimiento.....	151
Artículo 406	Barandillas.....	151
Artículo 407	Medianerías.....	152
Artículo 408	Vallados.....	152

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS..... 152

Artículo 409	Protección visual de los edificios.....	152
Artículo 410	Instalaciones de vertido.....	152

TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO 153

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL 153

Artículo 411	Ámbito y características.....	153
Artículo 412	Obras admitidas.....	153
Artículo 413	Aplicación.....	153
Artículo 414	Condiciones de parcela.....	153
Artículo 415	Posición respecto de la alineación exterior.....	153
Artículo 416	Posición respecto a linderos.....	154
Artículo 417	Edificabilidad del uso característico.....	154
Artículo 418	Edificabilidad del uso de servicios terciarios.....	154
Artículo 419	Altura de la nueva edificación.....	154
Artículo 420	Altura de plantas.....	154
Artículo 421	Salientes y vuelos.....	155
Artículo 422	Tamaño máximo de los edificios.....	155
Artículo 423	Uso característico.....	155
Artículo 424	Densidad del uso característico.....	155
Artículo 425	Dotación de aparcamiento.....	155
Artículo 426	Usos compatibles.....	156



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

REDIDENCIAL ESPECIAL 157

Artículo 427	Ámbito y características.....	157
Artículo 428	Obras admitidas.....	157
Artículo 429	Condiciones de la nueva edificación.....	157
Artículo 430	Edificabilidad	157
Artículo 431	Densidad del uso característico	157

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

DE EQUIPAMIENTO..... 158

Artículo 432	Ámbito y características.....	158
Artículo 433	Obras admitidas.....	158
Artículo 434	Condiciones de la nueva edificación.....	158
Artículo 435	Compatibilidad de usos.....	158

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

VERDE PRIVADA 158

Artículo 436	Ámbito y características.....	158
Artículo 437	Obras admitidas.....	158



LIBRO I.- NORMATIVA GENERAL MUNICIPAL





TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU

Artículo 1 Objeto y ámbito y antecedentes del PGOU

1. El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación del municipio de Biescas, 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 sí 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 Biescas.

Artículo 2 Vigencia del PGOU

1. 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.

Artículo 3 Revisión del PGOU

1. El PGOU podrá ser objeto de revisión en lossupuetso contempaldos legalmente y si concurren las siguientes circunstancias:

- 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 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.

Artículo 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. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

3. Toda modificación del PGOU atenderá a los requisitos legalmente exigibles para su tramitación.

Artículo 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 legislación urbanística.



Artículo 6 Situaciones fuera de ordenación

1. 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:

Las de conservación, higiene y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.

Las dirigidas a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

CAPÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 7 Estructuración del suelo

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

Artículo 8 Clasificación del suelo

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

- a) El suelo urbano está constituido por las áreas que históricamente han conformado los pueblos 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 de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus recursos naturales o para la defensa del equilibrio ecológico, o por que se considera inadecuado para un desarrollo urbano.
- c) El suelo urbanizable es todo aquel que no tiene la consideración de suelo urbano o de no urbanizable.

Artículo 9 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 Capítulo I del Título IV del Libro I de estas Normas.

Artículo 10 Calificación del suelo

1. Mediante la calificación el PGOU determina 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 las 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.
 - Industrial
 - Terciario

Artículo 11 División en razón de su ordenación 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.

- c) Áreas de planeamiento anterior incorporado (PAI), caracterizadas por incorporar al PGOU, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior, aprobada o en trámite de aprobación.

B. En el suelo urbanizable:

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

Artículo 12 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.

Artículo 13 Ejecución del Planeamiento

1. La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación de la legislación urbanística, 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 la legislación urbanística

Artículo 14 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 la legislación 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.

Artículo 15 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

Artículo 16 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.

Artículo 17 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.

Artículo 18 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.

Artículo 19 Aprobación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en la legislación urbanística.



2. 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, Organismos de Cuenca).
- 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.

Artículo 20 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 del Libro I de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Artículo 21 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 sí:

- 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 la 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 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



Artículo 22 Obras de demolición

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

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

Artículo 23 Obras de nueva edificación

Comprenden 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.

Artículo 24 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.

Artículo 25 Condiciones de 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 la legislación ambiental y sectorial específica que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 26 Actividades sujetas a licencia

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa los actos previstos en la legislación 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.

Artículo 27 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.

Artículo 28 Licencias de parcelación

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el Artículo 15 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.

Artículo 29 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 26 de este Capítulo.

Artículo 30 Licencias de obra 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.

Artículo 31 Licencias de obra 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 estas normas.
- d) Obtención de la licencia de actividad clasificada, 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.

Artículo 32 Licencias 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.

Artículo 33 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.

Artículo 34 Modificaciones de las licencias

Conforme a lo previsto en el Artículo 17 apartado 2 requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 35 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. 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

Artículo 36 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.

Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

- b) 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.

Artículo 37 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.

Artículo 38 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 la legislación urbanística.

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 lo establecido en la legislación urbanística.

Artículo 39 Licencias de otras 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.

Artículo 40 Licencias de actividades e instalaciones

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el Artículo 24, 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.

Artículo 41 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 cumplimentación 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.

Artículo 42 Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el Artículo 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.

Artículo 43 Consulta directa

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí 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.

Artículo 44 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.

Artículo 45 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

Artículo 46 Obligaciones de conservación

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

Artículo 47 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 lo establecido en la legislación urbanística 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.

Artículo 48 Conservación de solares

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

- 1º) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

2º) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3º) 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.

Artículo 49 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 la legislación urbanística con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

Artículo 50 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 la legislación urbanística.

Artículo 51 Orden municipal de ejecución

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, 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.



Artículo 52 Procedencia de la declaración de ruina de las edificaciones

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en la legislación urbanística

Artículo 53 Obligación 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.

Artículo 54 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.

2. Se podrá alterar el estado de la ruina tal y como se recoge en la legislación urbanística tanto si se ha iniciado el expediente de inicio en una orden de ejecución como en cualquier otro caso.



TÍTULO II.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Artículo 55 Finalidad

1. De acuerdo con lo dispuesto en la en la legislación urbanística 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

Artículo 56 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.

Artículo 57 Calificación de actividades

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la legislación ambiental y sectorial.

Estas actividades pueden ser excluidas de calificación o calificadas.

Artículo 58 Actividades excluidas de calificación

1. Son aquellas que según la legislación ambiental o sectorial 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 condicionantes en ella fijados, pero estarán en absoluto exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas.
2. Con carácter indicativo 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 expropiación 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

Artículo 59 Actividades calificadas

Son todas aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en la legislación ambiental y sectorial se califican de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Sección 2ª. Compatibilidad entre Usos

Artículo 60 Definición

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

Artículo 61 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.

Artículo 62 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.

Artículo 63 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.

Artículo 64 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.

Artículo 65 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 socioeconómica, 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.

Artículo 66 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.

Sección 3ª. Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúa el Uso

Artículo 67 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.

Artículo 68 Situación 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

Artículo 69 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.

Artículo 70 Clasificación de los Usos por su finalidad

1. Los diferentes espacios edificables podrán ser 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

Artículo 71 Actividades permisibles

Únicamente podrán autorizarse en suelo urbano aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la legislación ambiental o sectorial, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 72 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:

a.1) 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.

a.2) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupada 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.

Artículo 73 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 o espacio libre privado con acceso en contacto con la vía pública resultado de la conservación de una estructura urbana existente anteriormente o de nueva creación, en cuyo caso deberá cumplir las dimensiones siguientes:

a) Se podrá inscribir un círculo de diámetro no inferior a la altura de fachada mayor de los edificios recayentes con un mínimo de setecientos (700) centímetros.

b) Su superficie no será inferior a setenta (70) metros cuadrados.

2. Cuando la condición de exterior se obtenga en la forma anterior, mediante espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición

3. 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.

Artículo 74 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, un dormitorio doble y un aseo completo. Su superficie útil no será inferior a cuarenta (40) metros cuadrados ni su volumen a cien (100) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.

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

Local	Superficie	Volumen	Diámetro círculo inscrito	Longitud libre de uno de sus lados
	m ²	m ³	m	m
Estancia-comedor	16	40.00	3.00	2.70
Estancia-comedor-cocina	20	48.50	3.00	2.70
Cocina	6	13.50		1.60
Cocina-comedor	8	18.00		2.00
Dormitorio doble	10	25.00		2.40
Dormitorio sencillo	6	15.00		2.00
Cuarto de aseo	3	6.75		



- a) Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estragulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.
- b) 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.

Artículo 75 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)

Artículo 76 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.

Artículo 77 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:
 - b.1) 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.
 - b.2) 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.
 - b.3) 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.

Artículo 78 Usos 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 pormenor, 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.

Sección 1ª. Condiciones de Hospedaje

Artículo 79 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
2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

Sección 2ª. Condiciones de comercio

Artículo 80 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 la superficie 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.

Artículo 81 Circulación interior

1. 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 la normativa de Protección de Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

Artículo 82 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 el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Sección 3ª. Condiciones de las oficinas

Artículo 83 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.

Artículo 84 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.

Artículo 85 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.

Artículo 86 Condiciones de salas de reunión

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la legislación sectorial de locales y espectáculos de pública concurrencia.

Artículo 87 Usos 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.

Artículo 88 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.

Artículo 89 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.

Sección 4ª. Red viaria

Artículo 90 Definiciones 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.

Artículo 91 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 huella 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.

Artículo 92 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.

Artículo 93 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

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

Sección 1ª. Determinaciones Generales

Artículo 94 Definición

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

Artículo 95 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
- i) Condiciones ambientales

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 del Libro I, 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

Artículo 96 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.

Artículo 97 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.

Artículo 98 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 100 y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 99 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.

Artículo 100 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 que establezca la legislación urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

- 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 98 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.

Artículo 101 Solar

Tendrán las condiciones de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Artículo 100 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Sección 3ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo 102 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



Artículo 103 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 99.
- 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.

Artículo 104 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.

Artículo 105 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.

Artículo 106 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.

Artículo 107 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

Artículo 108 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.

Artículo 109 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.

Artículo 110 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.

Artículo 111 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 el 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

Artículo 112 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.

Artículo 113 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.
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 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida la mitad de la superficie útil de los balcones y balconadas autorizados.

Artículo 114 Superficie construida total

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

Artículo 115 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.

Artículo 116 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.

Artículo 117 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 6ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 118 Definición

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios con relación a su organización volumétrica y forma.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 119 Altura del edificio

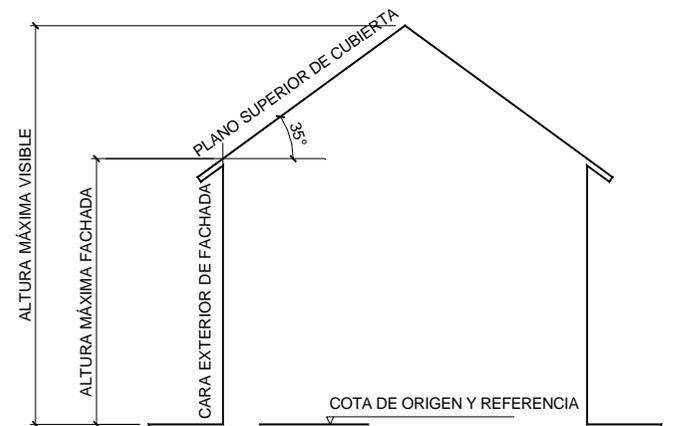
La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Artículo 120 Cota de origen y referencia

1. 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.

2. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como 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.





Artículo 121 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.

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.

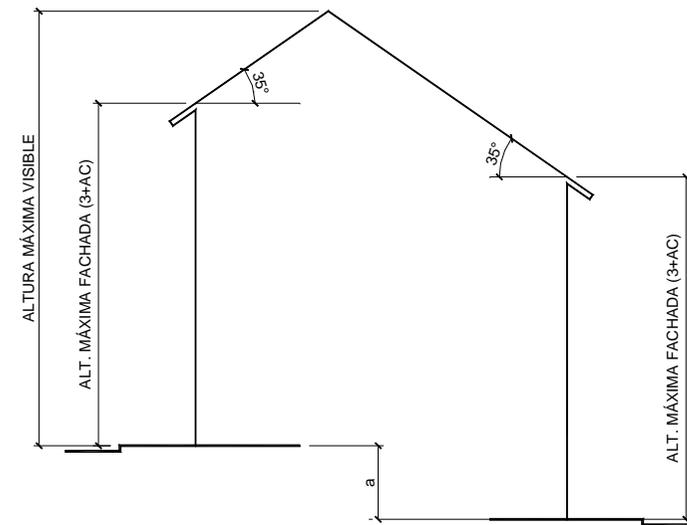
Artículo 122 Altura en número de plantas

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

Artículo 123 Criterios para la medición de alturas

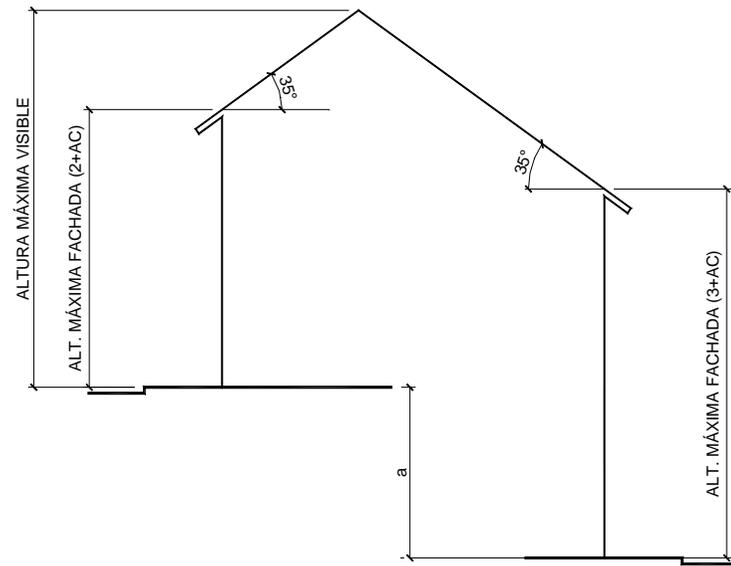
La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- 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.

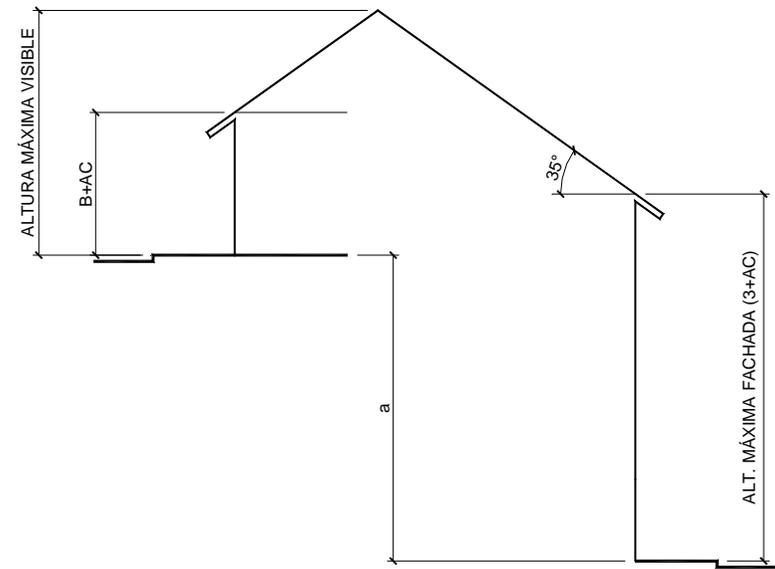


$a < 350 \text{ cm.}$

- En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas pudiendo prolongarse el plano de cubierta recayente a la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.



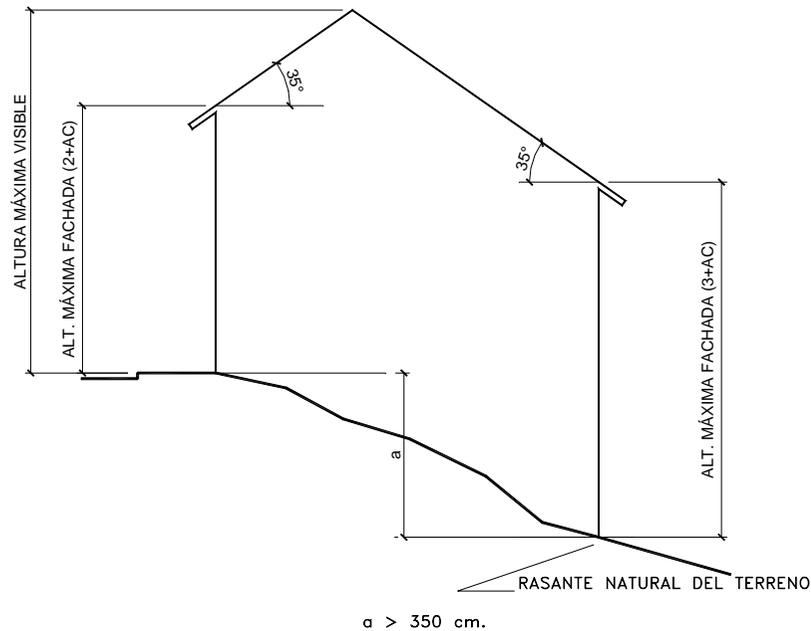
$350 < a < 650$ cm.



$a > 650$ cm.

Las alturas máximas de fachada y máxima visible correspondientes a la vía de mayor cota vendrán determinadas por la diferencia de rasante (a) entre ambos viarios según la siguiente relación:

Diferencia de rasante ente ambas vías	Altura máxima en vía de cota superior	Altura máxima visible
$a < 350$ cm	1.000 cm (3+AC)	1.450 cm
$350 < a < 650$ cm	700 cm (2+AC)	1.050 cm
$a > 650$ cm	350 cm (1+AC)	750 cm

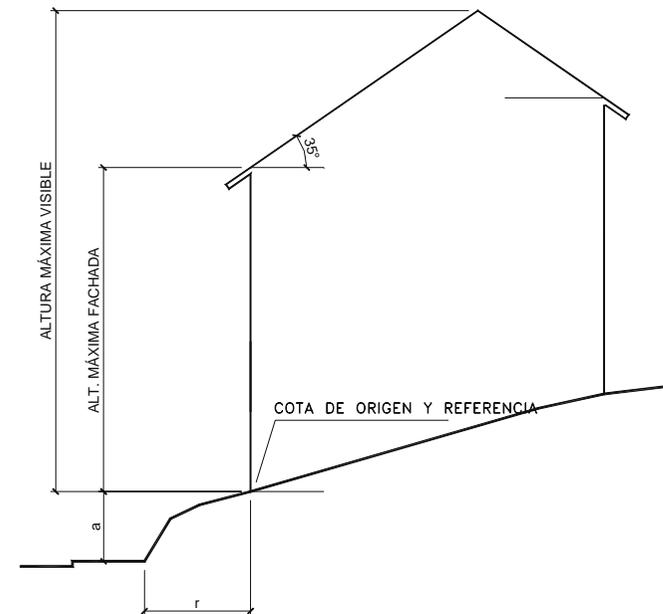


- d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado anterior, cuando el desnivel existente entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota 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.

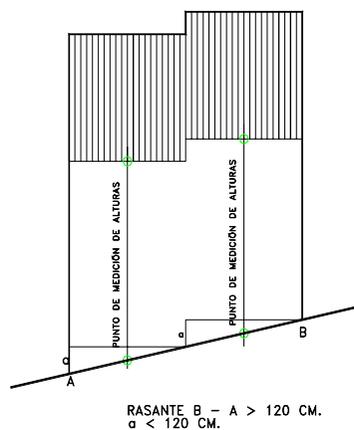
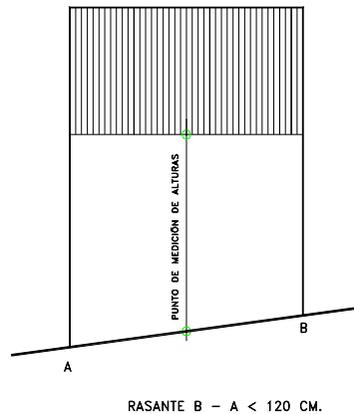
- e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior una distancia igual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



- 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.



Artículo 124 Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- 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 treinta y cinco (35) grados sexagesimales.
- 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 visible que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- 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 la normativa general de edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar, que en su caso, se instalen.

Artículo 125 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:

- 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.
- Anchura es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.



Artículo 126 Altura de piso

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

Artículo 127 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.

Artículo 128 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.

Artículo 129 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:

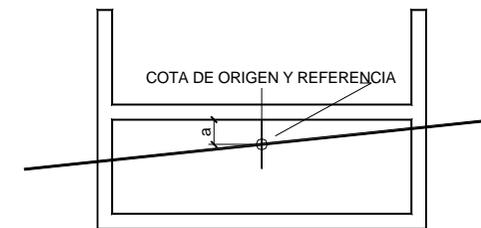
- Sótano.** Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia (Gráfico nº 6). La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier otro uso permitido.
- Semisótano.** Es aquella 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.

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

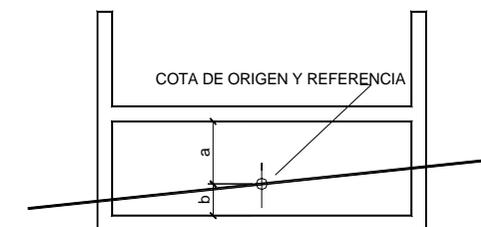
más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

SÓTANO



$a < 60 \text{ cm.}$

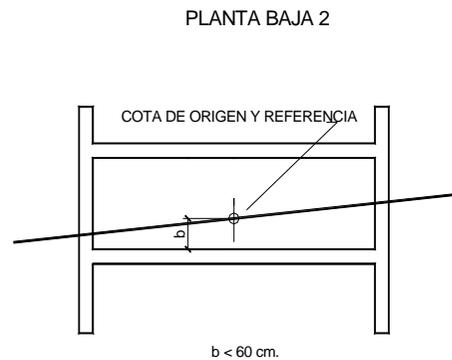
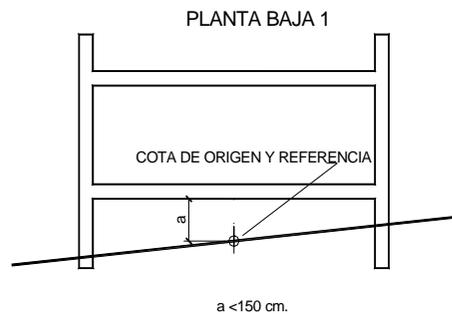
PLANTA BAJA



$a < 120 \text{ cm.}$
 $b > 60 \text{ cm.}$



- 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.
- d) 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.



- e) 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 superficie 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

Artículo 130 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.

Artículo 131 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.

Artículo 132 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.

Artículo 133 Local

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

Artículo 134 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 o 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.

Artículo 135 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 134. 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.

Artículo 136 Piezas habitables en planta sótano y semisótano

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.

Artículo 137 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.



Artículo 138 Patios

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.

Artículo 139 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 toda 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.

Artículo 140 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 radio 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 una superficie de seis (6) metros cuadrados.

Artículo 141 Dimensión 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.

Artículo 142 Circulación interior de los edificios

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será



superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 143 Escaleras

1. La anchura útil de la escalera de utilización por el público en general será de cien (100) centímetros, con un número máximo de peldaños en un solo tramo de dieciséis (16). Las mesetas intermedias sin puerta serán necesariamente planas y con un fondo igual al menos a la anchura de la escalera. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.
2. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho con cinco (18,5) centímetros y la anchura de la huella será mayor o igual a veintisiete (27) centímetros medidos a una distancia de cuarenta (40) centímetros del borde interior de aquella. En este caso el ancho mínimo de la escalera será de ciento veinte (120) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otros medios semejantes, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados.
5. En escaleras interiores de viviendas o locales de uso estrictamente privado podrán adoptarse soluciones distintas a las anteriormente establecidas, con las limitaciones que se deriven de las conducciones de evacuación exigibles en su caso por las ordenanzas de protección contra incendios y otras aplicaciones.

Artículo 144 Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta cincuenta (50) centímetros.

Artículo 145 Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 146 Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes de pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros.
2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuando estén construidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.



CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 147 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.

Artículo 148 Aplicación

Las 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

Artículo 149 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.

Artículo 150 Energía eléctrica

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

Artículo 151 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 otras energías alternativas, suficientes 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.

Artículo 152 Instalaciones comunes de telecomunicaciones

1. Todos los edificios deberán contar con las infraestructuras de telecomunicaciones exigidas en la legislación 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.

Artículo 153 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.
3. Se prohíbe expresamente conectar a la red de agua residual aguas parásitas, aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.



Artículo 154 Condiciones de los vertidos

1. Los vertidos a la red de alcantarillado deberán satisfacer los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas fijados en la normativa ambiental.
2. Cuando se trate de instalaciones industriales cuyos vertidos no cumplan los límites anteriores, deberán instalar sistemas de depuración en la propia parcela hasta obtener vertidos admisibles.
3. Al objeto de verificar las características de los vertidos de las instalaciones industriales, se deberán dotar éstas de arquetas de control de vertidos para su posible aforo y toma de muestras por parte del Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada instalación industrial y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión a la red, en terreno de dominio público o con acceso permanente desde éste.

Artículo 155 Cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales

De acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial en materia de saneamiento los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red de alcantarillado municipal existente, en concepto de tratamiento de aguas residuales, asumirán las cargas urbanísticas que les correspondan en función de los cálculos que fije la Administración autonómica.

Artículo 156 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.

Artículo 157 Instalación de clima artificial

1. 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.
2. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.
3. Los elementos de acondicionamiento de aire que precisen unidades exteriores se alojarán sin que éstos sobresalgan en ningún caso del plano de fachadas

Artículo 158 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 de los 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.

Artículo 159 Condiciones de los estacionamientos y garajes

Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas para las viviendas de protección oficial en Aragón en su legislación correspondiente.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Artículo 160 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 en su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión, y no de la 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.

Artículo 161 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,



mantiéndose los elementos de remate que permitan identificar las Características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Artículo 162 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.

Artículo 163 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.

Artículo 164 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 ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

Artículo 165 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:

1. 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.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 166 Materiales de las fachada

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. El material predominante a utilizar en fachadas será exclusivamente la piedra del país, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso, pudiéndose emplear otros materiales como revestimientos continuos de morteros bastardos o de cal en color y textura similar a la de los tradicionales, tableros estratificados con terminación de madera o revestimientos de madera natural para diferenciar determinados elementos de fachadas u otros volúmenes secundarios.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto primero podrán emplearse la madera y hormigones tratados "in situ" o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

Artículo 167 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 un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y treinta y cinco (35) 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: teja árabe y lajas de piedra arenisca, recomendándose el uso de la teja cerámica de colores tradicionales o laja de piedra sobre la pizarra.

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

Artículo 168 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.



Artículo 169 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.

Artículo 170 Huecos en cubierta

1. Se podrán disponer buhardas sobre el plano de cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta baja cubierta, ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 15% de la superficie de la cubierta y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:
2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño, forma y situación:
 - a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento veinte (120) 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 una vez la anchura de la misma, con un máximo de doscientos veinticinco (225) centímetros.
 - c) La cubierta será preferentemente a dos aguas, admitiéndose vuelos en los faldones laterales de hasta quince (15) cm de longitud.
 - 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 en más de un veinte por ciento (20%) de su longitud total.

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.

Artículo 171 Carpinterías 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 las características de la madera pintada tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, PVC, etc.
2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Artículo 172 Elementos de oscurecimiento

1. 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 batientes maciza o de lamas fijas o móviles en



cualquiera de los materiales aceptados para las carpinterías.

- b) Contraventana interior de hojas batientes maciza en madera para pintar.

Artículo 173 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.

Artículo 174 Pinturas

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de color blanco o de colores claros entonando con las tierras.
2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Artículo 175 Medianerías

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.

Artículo 176 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.

Artículo 177 Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, 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, cualquiera que sea su porte.



CAPÍTULO V. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 178 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.

Artículo 179 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.

Artículo 180 Compatibilidad de actividades

1. 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.

Artículo 181 Lugares de observación de las condiciones

1. 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.

Artículo 182 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

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.

Artículo 183 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).

- 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 (De 8 a 22 h)	Noche (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



- 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

- 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 normativa general de edificación

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).

3 Vehículos a motor. Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por la legislación ambiental aplicable.

4. 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.

5. 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.

Artículo 184 Vibraciones

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

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.

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.

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.

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.



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.

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.

Artículo 185 Deslumbramientos

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

Artículo 186 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 podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino de deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a las reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Artículo 187 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 URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 188 Definición

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el PGOU, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Biescas.
2. Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 189 Regulación de los Sistemas Generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contiene en el Capítulo II del Título II del Libro I, Condiciones Particulares de los Usos.
2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la APROBACIÓN de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la APROBACIÓN del correspondiente Plan Especial.

Artículo 190 Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determine el PGOU y deberán transmitirse el Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se señalan.
2. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el PGOU para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien lo incorporará a su Patrimonio, mediante los sistemas de obtención que regulan estas Normas en aplicación de la legislación urbanística.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de de edificación usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las Edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

Artículo 191 Obtención de los sistemas generales

1. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se llevará a cabo:
 - a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
 - b) Cuando la fórmula anterior no sea posible, mediante ocupación directa asignando aprovechamientos en unidades de ejecución excedentarias.
 - c) Cuando las modalidades anteriores no sean posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.
2. En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el PGOU al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias.

Artículo 192 Ejecución material

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.



- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO II. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 193 Definición y delimitación

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.

Su delimitación a efectos de clasificación del suelo es la que figura en las Normas de Ordenación correspondientes.

Artículo 194 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 la legislación urbanística.

Artículo 195 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 de los pisos bioclimáticos, con especial atención a las formaciones vegetales que contienen.

2. En el ámbito del término municipal 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 a una altitud por debajo de los mil trescientos (1.300) 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

Artículo 196 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:



CATEGORÍA	USOS	ACTIVIDADES	
EXPLOTACIÓN RECURSOS NATURALES	AGRÍCOLA	NUEVAS ROTURACIONES	
		USO DE PESTICIDA	
		EDIFICACIÓN AGRÍCOLA	
	GANADERO	GANADERÍA EXTENSIVA	
		PORCINO	
	FORESTAL	APROVECHAMIENTO DE TALAS	
		APROVECHAMIENTO LENA LOCAL	
		ACLAREO Y LIMPIEZA DE MONTE	
	EXTRACTIVO	MINERALES ESTRATÉGICOS	
		ÁRIDOS	
		CANTERAS	
		METÁLICOS	
		VERTEDERO R.S.U.	
VERTEDERO RESIDUOS TÓXICOS			
ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	DEPURADORAS	
		DEPÓSITOS DE REGULACIÓN	
		TRANSFORMADORES	
		NUEVAS CARRETERAS	
		MEJORA DE CARRETERAS	
	INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	NUEVAS PISTAS	
		HELIPUERTOS	
		GRANDES EMBALSES	
	INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS	PEQUEÑOS EMBALSES	
		LÍNEAS ALTA TENSIÓN	
	INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	LÍNEAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN	
		GASODUCTOS	
		TENDIDOS TELEFÓNICOS	
	INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES	ANTENAS Y REPETIDORES	
		SERVICIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	
	ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO ESPECÍFICO	INDUSTRIAL	TALLERES
			EDIFICIOS DE OBRAS PÚBLICAS
			APROVECHAMIENTO HIDROELÉCTRICO
			MINICENTRALES
			NOCIVA, INSALUBRE O PELIGROSA
EQUIPAMIENTO		OTRAS INDUSTRIAS	
		NUEVO SUELO INDUSTRIAL	
		ASISTENCIAL	
		EDUCATIVO-CULTURAL	
		CIENTÍFICO	
DEPORTIVO OCIO RECREATIVO		ADMINISTRATIVO	
		DEPORTIVO	
		PISTAS DE ESQUÍ	
		MARCHA PEATONAL O CON CABALLERÍA	
		BICICLETAS O VEHÍCULOS FUERA DE PISTAS	
		OTRAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS	
		PARQUES RECREATIVOS	
		USO MOTORIZADO DE PISTAS	
		APROVECHAMIENTO CINEGÉTICO	
		APROVECHAMIENTO PISCICOLA	
CAMPAMENTOS ORGANIZADOS TEMPORALES			
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	CAMPING	
		ACAMPADA LIBRE	
		NUEVAS VIVIENDAS AISLADAS	
		NUEVAS URBANIZACIONES	
		REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	
		EDIFICIOS HOSTELEROS	
		REFUGIOS DE NUEVA PLANTA	
		REHABILITACIÓN DE REFUGIOS	

Artículo 197 Calificación de usos

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

- Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidas.
- Compatible: aquellos usos, actividades o acciones que quedan autorizados y regulados bajo la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.
- 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

Artículo 198 Condiciones particulares de los usos compatibles regulados

- 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.
- 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, con independencia de la regulación de carácter sectorial o supramunicipal que les sea de aplicación.

Artículo 199 Condiciones de los usos vinculados con la explotación de los recursos naturales

- Comprenden los usos agrarios productivos como los cultivos agrícolas y el aprovechamiento forestal, usos ganaderos como las explotaciones domésticas o las productivas o industriales y los usos extractivos.
- Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola, el empleo de pesticidas, la tala de árboles y cuantas otras actividades derivadas del uso agrícola



uso que puedan causar una alteración perceptible de los suelos correspondientes. Su autorización estará sujeta a una evaluación del impacto ambiental de la actividad solicitada.

3. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en su legislación ambiental específica. Los usos de explotaciones ganaderas y los edificios afectos a dichas explotaciones son objeto de licencia urbanística y, en su caso, de licencia de actividad clasificada.

4. Las actividades extractivas requerirán licencia urbanística que deberá solicitarse junto a una justificación de la intensidad de la actividad en un estudio de impacto ambiental y un plan de restauración del medio natural afectado.

Artículo 200 Condiciones de los usos vinculados al interés público general

1. Son usos vinculados al interés público general los promovidos generalmente por la Administración para la construcción o instalación de obras públicas.

2. Comprenden la implantación de infraestructuras de origen urbano en el medio natural como vertederos de residuos, depuradoras, captaciones o depósitos de agua; la construcción de infraestructuras de transporte como son carreteras, pistas, etc.; infraestructuras hidráulicas, infraestructuras energéticas como la construcción de líneas eléctricas subestaciones, o gasoductos; infraestructuras de telecomunicaciones y las construcciones e instalaciones al servicio de las obras e infraestructuras públicas, como son gasolineras o talleres mecánicos, puestos de socorro, etc.

3. La autorización de dichos usos estará sometida a procedimientos específicos de evaluación de impactos ambientales que deberán justificar la intensidad máxima de los usos, la inexistencia de emplazamientos alternativos y establecer las medidas correctoras oportunas.

Artículo 201 Condiciones de los usos específicos de interés público

1. Son aquellos usos que quepa considerar de interés público, que deban emplazarse en el medio natural y que se autoricen como tales por los procedimientos específicos correspondientes.

2. Comprenden los usos de carácter productivo como industrias o almacenes que precisen establecerse en el medio natural, industrias nocivas, insalubres o peligrosas, depósitos de

áridos, etc; los usos de carácter dotacional como equipamientos asistenciales, educativos, científicos o deportivos y los usos recreativos vinculados al medio natural: esquí, senderismo, acampada, caza y pesca, etc.

3. La autorización de dichos usos estará sometida a procedimientos específicos de evaluación de impactos ambientales que deberán justificar la intensidad máxima de los usos, la inexistencia de emplazamientos alternativos y establecer las medidas correctoras oportunas.

4. La autorización para tales usos se ajustará al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

Artículo 202 Condiciones del uso residencial

1. Comprende la vivienda vinculada a alguno de los usos admitidos, las viviendas aisladas existentes o las viviendas en los núcleos abandonados.

2. Únicamente se permite la construcción de viviendas vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y solo podrán autorizarse en las condiciones que se fijan en los artículos que ordenan la edificación en el Suelo no Urbanizable..

3. Podrá recuperarse el uso de vivienda en edificaciones aisladas existentes o en las de los núcleos abandonados en las condiciones que se regulan en los artículos siguientes.

Sección 3ª. Condiciones de ordenación de la edificación

Artículo 203 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:

- Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.



- Existen parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio doscientos (200) metros y con centro en cualquiera de ellas.
- Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.

Artículo 204 Núcleos abandonados

1. Los núcleos abandonados de Escuer (viejo), Saqués, Berbusa, Ainielle, Susín, Polituara, y Casbas de Jaca se consideran a los efectos de su ordenación urbanística como integrantes del suelo no urbanizable.

2. En los núcleos de Saqués, Berbusa, Ainielle, Polituara y Casbas de Jaca, de dominio público, la única acción urbanística admisible es la de su recuperación a través de un planeamiento específico de rehabilitación integral, que contemplará las siguientes condiciones generales:

- a) Se establecerá una ordenación urbanística del núcleo que precise la delimitación de manzanas, espacios públicos y equipamientos de acuerdo con la trama urbana existente.
- b) El plan contendrá un estudio de las intensidades y tipologías edificatorias que dieron lugar a la volumetría original, concretándose en los siguientes parámetros:
 - Grado de ocupación del edificio con relación a la manzana.
 - Grado de ocupación de manzanas con relación a la totalidad del núcleo.
 - Tamaño medio de las Edificaciones (longitud, anchura y superficie).
 - Altura media de las Edificaciones (altura de fachada, altura máxima y altura en número de plantas).
 - Características constructivas y materiales de la edificación.

c) Podrán proyectarse ampliaciones del núcleo tradicional para nuevas Edificaciones con las siguientes condiciones:

- La superficie bruta de suelo ampliado no será superior a la cuarta parte de la superficie del núcleo original.
- La estructura urbana deberá completar o ser continuación de la existente con una ordenación de manzanas y Edificaciones cuyos parámetros de intensidad, ocupación y tamaños no excedan en un veinticinco por ciento (25%) los valores medios del núcleo original.
- La nueva edificación se adecuará formalmente a la tipología de los edificios originales, manteniéndose la composición, soluciones constructivas y materiales de aquellos.

d) Se deberá dar solución a las infraestructuras necesarias de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica que se detallarán en el oportuno proyecto de urbanización.

e) Los viarios que resulten de la ordenación de los terrenos serán objeto de cesión obligatoria libre de cargas.

f) Los sistemas de espacios libres y equipamiento tendrán naturaleza jurídica privada salvo aquellos que se determinen por su valor cultural o etnográfico.

g) El programa de ejecución que resulte deberá garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y las obras de rehabilitación, y de la ejecución previa, en cualquier caso, de las obras de rehabilitación a las obras de nueva edificación.

3. En los núcleos de Escuer (viejo) y Susín, podrá actuarse a través de un planeamiento específico de rehabilitación integral, según las condiciones señaladas en el punto anterior, si bien cabrán actuaciones aisladas de recuperación de Edificaciones con las siguientes condiciones generales:

- a) Podrán realizarse obras de ampliación, complementarias de las de



rehabilitación o recuperación de la edificación, que no supongan un aumento en 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.

- b) Se deberán garantizar convenientemente las infraestructuras necesarias de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, que se detallarán en los proyectos oportunos.
- c) No podrán autorizarse edificaciones de nueva planta en el ámbito de estos núcleos.

4. En tanto se mantenga el estado de abandono de los núcleos deshabitados se prohíbe expresamente la retirada de materiales y la realización de obra alguna sin la correspondiente autorización.

Artículo 205 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.

Artículo 206 Edificaciones aisladas en uso

1. Las Edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 203 podrán mantener dicho uso, llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación, o alterar su uso con las exigencias señaladas en el Artículo 205 para las Edificaciones abandonadas.

2. Las Edificaciones en uso que formen núcleo de población podrán mantener dicho uso mediante un procedimiento de adecuación urbanística que regularice su situación, con las siguientes condiciones:

- a) Se deberá delimitar el ámbito de la actuación constituyéndose una entidad representativa con capacidad legal que gestione el procedimiento de adecuación.
- b) Se determinará la ordenación parcelaria del ámbito de actuación con indicación de los viales que resulten, y que deberán ser objetos de cesión.
- c) Se dará solución a las infraestructuras necesarias de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica, que quedarán detalladas en el oportuno proyecto de urbanización.
- d) No cabrán ampliaciones de suelo del que inicialmente haya configurado el ámbito del núcleo de población, si bien podrán realizarse obras de mantenimiento, conservación y ampliación de las Edificaciones existentes, tal como se determina en el Artículo 205 para las Edificaciones abandonadas, una vez culminado el proceso de adecuación urbanística establecido.
- e) En tanto no se inicie este procedimiento, las Edificaciones tendrán la consideración de fuera de ordenación a los efectos de lo establecido en el Artículo 66.



Artículo 207 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.

Artículo 208 Condiciones particulares de la edificación 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) Se separan un mínimo de diez (10) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- b) La superficie construida no superará los treinta (30) 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 203.
- e) La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de 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 máxima será del veinte (20) 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).
- 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 legislación agrícola y ambiental.

- a) 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.

Artículo 209 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.

Artículo 210 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 de carreteras 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 ciento cincuenta (1.150) 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 Residencial Edificación Discontinua, en el Libro II, Título I, Capítulo II, de estas Normas.

2. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Artículo 211 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 la legislación urbanística. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- b) 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) La ocupación máxima será del veinte (20) 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 210 d) 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.

Artículo 212 Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar

1. Conforme a lo establecido en el Artículo 207 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 ciento cincuenta (1.150) centímetros.

Artículo 213 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 211 para la edificación vinculada a actividades de utilidad pública o interés social.

Artículo 214 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 máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) 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 edificación discontinua

Artículo 215 Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

- a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o



dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación vigente.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificación no podrá superar dos (2) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni setecientos (700) centímetros de altura de fachada, con una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará (con doble hilera) perimetralmente con doble hilera de árboles.

8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

9. Las Edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.



Sección 4ª. Cuadro de ordenación de usos

CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE			PISOS BIOCLIMÁTICOS		
CATEGORÍA	USOS	ACTIVIDADES	Alpino y Subalpino	Montano húmedo	Montano seco
EXPLOTACIÓN RECURSOS NATURALES	AGRÍCOLA	NUEVAS ROTURACIONES	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
		USO DE PESTICIDA			COMPATIBLE
		EDIFICACIÓN AGRÍCOLA			COMPATIBLE REG
	GANADERO	GANADERÍA EXTENSIVA	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG
		PORCINO	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG
	FORESTAL	APROVECHAMIENTO DE TALAS	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
		APROVECHAMIENTO LEÑA LOCAL	COMPATIBLE		
		ACLAREO Y LIMPIEZA DE MONTE			
	EXTRACTIVO	MINERALES ESTRATÉGICOS	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG
		ÁRIDOS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
CANTERAS		COMPATIBLE REG			
METÁLICOS		INCOMPATIBLE			
ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	VERTEDERO R.S.U.	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
		VERTEDERO RESIDUOS TÓXICOS			COMPATIBLE
		DEPURADORAS			
		DEPÓSITOS DE REGULACIÓN			
		TRANSFORMADORES			
	INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE	NUEVAS CARRETERAS	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
		MEJORA DE CARRETERAS	COMPATIBLE		
		NUEVAS PISTAS	COMPATIBLE		
		HELIPUERTOS	INCOMPATIBLE		
	INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS	GRANDES EMBALSES	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
		PEQUEÑOS EMBALSES	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
	INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS	LÍNEAS ALTA TENSIÓN	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
		LÍNEAS MEDIA Y BAJA TENSIÓN			
		GASODUCTOS			
	INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES	TENDIDOS TELEFÓNICOS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE
		ANTENAS Y REPETIDORES	COMPATIBLE	COMPATIBLE	
	SERVICIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS	GASOLINERAS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE REG
TALLERES					
EDIFICIOS DE OBRAS PUBLICAS					



CUADRO DE ORDENACIÓN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE			PISOS BIOCLIMÁTICOS			
CATEGORÍA	USOS	ACTIVIDADES	Alpino y Subalpino	Montano húmedo	Montano seco	
ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO ESPECÍFICO	INDUSTRIAL	APROVECHAMIENTO HIDROELÉCTRICO	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG	
		MINICENTRALES		INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE
		NOCIVA, INSALUBRE O PELIGROSA				
		OTRAS INDUSTRIAS				
		NUEVO SUELO INDUSTRIAL				
	EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG	
		EDUCATIVO-CULTURAL	COMPATIBLE REG			
		CIENTÍFICO		INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE
		ADMINISTRATIVO	COMPATIBLE REG			
		DEPORTIVO	COMPATIBLE REG			
	DEPORTIVO OCIO RECREATIVO	PISTAS DE ESQUÍ	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE	
		MARCHA PEATONAL O CON CABALLERÍA	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
		BICICLETAS O VEHÍCULOS FUERA DE PISTAS				
		OTRAS ACTIVIDADES DEPORTIVAS	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE	
		PARQUES RECREATIVOS		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
		USO MOTORIZADO DE PISTAS				
		APROVECHAMIENTO CINEGÉTICO		COMPATIBLE	COMPATIBLE	
		APROVECHAMIENTO PISCÍCOLA				
		CAMPAMENTOS ORGANIZADOS TEMPORALES	INCOMPATIBLE			
CAMPING		COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG		
ACAMPADA LIBRE						
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NUEVAS VIVIENDAS AISLADAS	INCOMPATIBLE	COMPATIBLE REG	COMPATIBLE REG	
		NUEVAS URBANIZACIONES				
		REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	COMPATIBLE REG			
		EDIFICIOS HOSTELEROS				
		REFUGIOS DE NUEVA PLANTA				
		REHABILITACIÓN DE REFUGIOS				COMPATIBLE



CAPÍTULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 216 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.

Artículo 217 Desarrollo de las Áreas de suelo urbanizable

El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los sectores de suelo urbanizable se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales se referirán a un solo sector, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales o locales interiores al mismo.

Artículo 218 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.

Artículo 219 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 porcentaje del aprovechamiento medio del suelo urbanizable legalmente previsto.
- 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.

Artículo 220 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 fijado legalmente sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

Artículo 221 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, autorizarse usos y ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de cesar y demolerse sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

3. Podrán rehabilitarse las edificaciones existentes destinadas a vivienda o, incluso, otras edificaciones agrícolas existentes, tales como bordas, pajares etc., susceptibles de acoger el programa mínimo y las condiciones definidas para el uso de vivienda, siempre y cuando dichas edificaciones no se encuentren afectadas por viales, espacios libres o dotacionales señalados por el PGOU en los suelos urbanizables.

4. Los edificios e instalaciones levantados en las áreas de suelo urbanizable que no reúnan las condiciones anteriores quedarán calificadas como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las limitaciones señaladas en el Artículo 6 de estas Normas.

Artículo 222 Calificación de los sectores de suelo urbanizable delimitado

1. La calificación de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado 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 discontinua: Sectores 1, 2, 3, 4 y 5
- Industrial: Sector 6

CAPÍTULO IV. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 223 Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con la legislación urbanística 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.

Artículo 224 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.



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

2. 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.

Artículo 225 Deberes de los propietarios de suelo urbano

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su cargo la urbanización necesaria para que los mismos adquieran la condición de solar.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas incluidos o vinculados al área de desarrollo en que dichos terrenos se encuentren incluidos.
- b) Costear y ejecutar en las obras de urbanización.
- c) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje del aprovechamiento urbanístico del área en que se incluyan dichos terrenos fijado legalmente
- d) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, se establezca en este PGOU.

Artículo 226 Derecho 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 cien (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 el fijado legalmente sobre el aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución.

Artículo 227 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.



TÍTULO V.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 228 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 los 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.

Artículo 229 Catalogación del Patrimonio

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico se han catalogado ordenándolos en los diferentes grupos 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 inmuebles 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. Conjuntos urbanos de interés. 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. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos. Son las áreas donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios. Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

Artículo 230 Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en el Título I del Libro 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 presentarse 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.

Artículo 231 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:
 - b.1) Obras de restauración.
 - b.2) Obras de conservación.
 - b.3) Obras de consolidación.
 - b.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las Características, estilo y condiciones de la construcción.
 - b.5) Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar.

b.6) Obras de ampliación, cuando se trate de obras de ampliación situadas bajo rasante o, si son sobre rasante, solamente si constituyen volúmenes diferenciados y éstos no comprometen o menoscaban la imagen del conjunto original. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación debiéndose atener a lo dispuesto en el Título II del Libro I 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.

Artículo 232 Condiciones de protección del Grupo Segundo

1. Las Intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados en este grupo se registrarán por las siguientes condiciones:

- a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en los casos de ruina legal o técnica o si la edificación se encuentra afectada por una nueva alineación cuya obtención resulta preferente. En cualquiera de estos supuestos se deberá argumentar previamente las causas o motivos y presentar una alternativa que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos a emplear.

Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de



consideración.

- b) Se admiten las obras indicadas en el Artículo 231 apartado b) así como las de reestructuración manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica, tipológica y etnográfica.
- c) Obras de ampliación, cuando se trate de obras de ampliación situadas bajo rasante o, si son sobre rasante, solamente si constituyen elementos o volúmenes diferenciados y éstos no comprometen o menoscaban la imagen del conjunto original. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

2. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en el Título II del Libro I 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.

Artículo 233 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.

Artículo 234 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 anterior, las actuaciones en su ámbito deberán remitirse a la Comisión de Ordenación del Territorio para su informe vinculante previo. En esta situación, y como medida cautelar provisional, la altura de fachada y la máxima visible de las nuevas edificaciones o de aquellas en las que se realicen obras de reestructuración, rehabilitación o ampliación no podrá superar la media de las de los edificios de su entorno, entendiéndose como tal el tramo de calle de al menos 30 metros situado a ambos lados del edificio en cuestión.

Artículo 235 Condiciones de protección del Grupo Quinto

1. Se recogen las condiciones de protección de los lugares donde se conoce o se presume la existencia de restos de interés arqueológico o paleontológico.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. Cuando aparezcan hallazgos o indicios de existencia de construcciones de valor arqueológico, deberán paralizarse inmediatamente las tareas comunicando la propiedad el hecho al departamento correspondiente del Gobierno de Aragón, responsable del patrimonio cultural.

4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:



- a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

- b) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

Artículo 236 Documentación para solicitud de licencias

Las solicitudes de licencia que afecten a edificios 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.

CAPÍTULO II. LISTADO DEL PATRIMONIO CATALOGADO

La relación de los bienes catalogados comprende tanto los pertenecientes al núcleo de Biescas como los que están situados en el resto de núcleos que integran el municipio. Las fichas de catálogo recogen en un tomo aparte el detalle de los bienes catalogados pertenecientes al núcleo de Biescas, que es el objeto de esta fase del Plan General.

Se incorpora en este texto refundido el listado de los yacimientos arqueológicos inventariados en la Carta Arqueológica de Aragón.

No existen yacimientos paleontológicos en el término de Biescas recogidos en la Carta Paleontológica de Aragón.

1 GRUPO PRIMERO. EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO 1.1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Edificio	Localidad	Ficha
IGLESIA DE SANTA EULALIA	SUSÍN	PGOU BIESCAS, FASE V
IGLESIA DE SAN JUAN	BUSA	PGOU BIESCAS, FASE V
IGLESIA DE SANTA EULALIA	ORÓS BAJO	PGOU BIESCAS, FASE V
IGLESIA DE SAN BARTOLOMÉ	GAVÍN	PGOU BIESCAS, FASE III
IGLESIA DE SAN MARTÍN	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
CASTILLO DE ESCUER	ESCUÉR ALTO	PGOU BIESCAS, FASE V
FUERTE DE SANTA ELENA	BIESCAS	55
MONASERIO DE SAN PELAY	GAVÍN	PGOU BIESCAS, FASE III



1.2 EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

Edificio	Localidad	Ficha
IGLESIA DE SAN ESTÉBAN	ESCUER	PGOU BIESCAS, FASE V
IGLESIA DE SANTA BÁRBARA	BETÉS	PGOU BIESCAS, FASE III
LAVADERO	BETÉS	PGOU BIESCAS, FASE III
CASA DE LA TORRAZA, ACIN	BIESCAS	15
CASA LA PEÑA	BIESCAS	36
CASA DE PEPE ESTAUN VIEJA, LOS LANUZA	BIESCAS	37
FUERTE DE SANTA ELENA	BIESCAS	55
CONJUNTO FORTÍN DE SANTA ELENA	BIESCAS	56
CASA OLIVÁN	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
CASA HERRERO	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
CASA SILVESTRE	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV

CASA MERCADE	BIESCAS	39
CASA MIGUEL JUAN	BIESCAS	40
CASA FÉLIX IPIÉNS	BIESCAS	43
PORCHES (PZA. AYUNTAMIENTO)	BIESCAS	44
AYUNTAMIENTO	BIESCAS	45
CASA ESTÁUN	BIESCAS	46
CASA ABÓS	BIESCAS	47
CASA CALLE CASACUD, 14	BIESCAS	48
CASA CALLE CASACUD, 16	BIESCAS	49
CASA JOSITO	BIESCAS	50
BODEGA DE PEPE	BIESCAS	51
EMITA DE SANTA ELENA	BIESCAS	54
IGLESIA	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
ESCUELA	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
CORRAL DE CASA JACINTO	ORÓS ALTO	PGOU BIESCAS, FASE V
IGLESIA DE SAN ESTÉBAN	ORÓS ALTO	PGOU BIESCAS, FASE V
CASA FRANCA	ORÓS BAJO	PGOU BIESCAS, FASE V
CASA GREGORIO	ORÓS BAJO	PGOU BIESCAS, FASE V
CASA JUAN DE LÁZARO	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
CORRAL DE CASA MATÍAS	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
CASA DE ANA	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
CASA MATÍAS	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
IGLESIA DE SAN ANDRÉS	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
ESTABLO CASA GARRI	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
CORRAL DE CASA EL HERRERO	YOSA DE SOBREMONTA	PGOU BIESCAS, FASE II
IGLESIA DE SAN MIGUEL	YOSA DE SOBREMONTA	PGOU BIESCAS, FASE II
CASA MIGUELA	YOSA DE SOBREMONTA	PGOU BIESCAS, FASE II
CUADRA DE CASA CASIMIRO	YOSA DE SOBREMONTA	PGOU BIESCAS, FASE II

2 GRUPO SEGUNDO. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL

Edificio	Localidad	Ficha
CASA CABALERO	ASO DE SOBREMONTA	PGOU BIESCAS, FASE II
IGLESIA DE SAN JUAN	ASO DE SOBREMONTA	PGOU BIESCAS, FASE II
CASA PERICO FIERRO	BIESCAS	1
IGLESIA DE SAN PEDRO	BIESCAS	2
CASA EL SOL	BIESCAS	3
CASA BASTERO	BIESCAS	4
CASA TUNCA	BIESCAS	5
CASA CALLA VED	BIESCAS	6
CASA DEL CORREO, GERMÁN CASAL	BIESCAS	7
CASA SANTA, BERGUA	BIESCAS	8
CASA JORJE CAJAL	BIESCAS	9
CASA ANTONIO LALAGUNA	BIESCAS	10
FUENTE (CALLE SAN ROQUE)	BIESCAS	12
CASA ANTIGUA SAN ROMÁN	BIESCAS	13
CASA TOMÁS IPIÉNS	BIESCAS	16
CASA CUARTEL GUARDIA CIVIL	BIESCAS	17
ANTIGUO MATADERO	BIESCAS	18
CASA SILVESTRE	BIESCAS	19
CASA PEDRO ISÁBAL	BIESCAS	24
CASA CALANDRÓN	BIESCAS	25
CASA ENRIQUE VALENTÍN	BIESCAS	26
BORDA DE FAÑANÁS	BIESCAS	30
PAJAR DE PEPE ESTÁUN	BIESCAS	31
CASA MARCO CAÑA, PEDRO ASO	BIESCAS	32
PAJAR DE CASA CHULLÓN	BIESCAS	33
BORDA BOTICARIO, BENITO GAZO	BIESCAS	34
IGLESIA DEL SALVADOR	BIESCAS	35
CASA DE FRANCHO GALIS	BIESCAS	38
CASA MERCADÉ	BIESCAS	39
CASA MIGUEL JUAN	BIESCAS	40



3 GRUPO TERCERO. ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

Elemento	Edificio	Localidad	Ficha
FOGARAL	CASA FAÑANÁS.	ASO DE SOBREMORTE	PGOU BIESCAS, FASE II
VENTANAS	CASA BARÓN.	ASO DE SOBREMORTE	PGOU BIESCAS, FASE II
CHIMENEA	CASACBALLERA.	ASO DE SOBREMORTE	PGOU BIESCAS, FASE II
PORTÓN	IGLESIA Y CEMENTERIO.	BETÉS	PGOU BIESCAS, FASE II
VENTANA	CASA MIGUEL ORÓS	BIESCAS	11
ESCUDO	CASA PEDRO PAULA	BIESCAS	14
ESCUDO	CASA PUÉRTOLAS, ASO	BIESCAS	41
PORTADA Y LLAMADOR	CASA SEBASTIÁN	BIESCAS	42
ARCO DE ENTRADA	CASA RAMÓN CAJAL	BIESCAS	52
VENTANA Y PUETA ACCESO	CASA MATACHÍN	BIESCAS	53
VENTANA	CASA OLIVÁN.	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
VENTANA	CASA OLIVÁN.	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
CERCHA	CASA OLIVÁN.	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
PUERTA (ENTRADA ESTABLO)	CASA OLIVÁN.	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
ARCO	CASA OLIVÁN.	JAVIERRE DEL OBISPO	PGOU BIESCAS, FASE V
CHIMENEA	CASA AZÓN.	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
ESCUDO	CASA CHUAN.	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
DINTEL CON INSCRIPCIÓN	CASA DEL HERRERO.	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
PALOMAR	CASA DEL HERRERO.	OLIVÁN	PGOU BIESCAS, FASE V
HOGAR	CASA GREGORIO.	ORÓS BAJO	PGOU BIESCAS, FASE V
PORTÓN DE ENTRADA	C/ UNICA, 2.	ORÓS BAJO	PGOU BIESCAS, FASE V
CHIMENEA	CASA FRANCA.	ORÓS BAJO	PGOU BIESCAS, FASE V
CHIMENEA	CASA JUAN DEL PUEYO.	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
PORTADA	CASA JUAN DE LÁZARO.	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
LLAMADOR	CASA JUAN DE LÁZARO.	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
ESCALERA (PASAMANOS)	CASA JUAN DE LÁZARO.	PIEDRAFITA DE JACA	PGOU BIESCAS, FASE IV
BALCÓN	CASA MARIA BETÉS.	YOSA DE SOBREMORTE	PGOU BIESCAS, FASE II
CHIMENEA	CASA MIGUELA.	YOSA DE SOBREMORTE	PGOU BIESCAS, FASE II

4 GRUPO CUARTO. CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS

Conjunto	Localidad
BARRIO ALTO	BIESCAS
CONJUNTO DE BORDAS	BIESCAS

4 GRUPO QUINTO. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

Yacimiento	Localidad	Comentario
Dólmene de Santa Elena	BIESCAS (Coordenadas 30 TYN203265, Cota 1020)	Estructura funeraria dolménica (Neolítico-Eneolítico) montada en 1975 a partir de los restos de uno de los dólmene de Santa Elena (Santa Elena II).
Referencia Andrés Ruperez, T. 1989b "Megalitismo en Aragón", Corona de Aragón I. Zaragoza. Pags 76		
Ermita de Santa Elena	BIESCAS (Coordenadas 30TYN199274)	Secuencia Cultural Hallazgo de los restos de un camino, posiblemente una vía y noticia de hallazgo de monedas
Referencia Dominguez, A. , 1983. Carta Arqueológica de España. Huesca Pags. 65 nº 68		
Cueva de Santa Elena	BIESCAS	Yacimiento en cueva que aporta materiles de época medieval.
Referencia Alloza Izquierdo, R. 1991 " Normas subsidiarias municipales de Biescas (Huesca)". Informe entregado en el Gobierno de Aragón.		
Castillo	ESCUER	Baja Edad Media. Sistemas defensivos, castillos. Cristiano medieval.
Referencia Estabes Elduque, J.Mª. 1994 "Castillos del Alto Gállego". Serrablo, 91. Huesca. Pags 9-12		
Monasterio de San Pelay	GAVÍN (Coordenadas 3DTYN216215)	Secuencia Cultural Conjunto monástico de origen medieval.
Referencia Diaz Arranz F. 1997. "Campaña de excavación arqueológica en el Monasterio de San Pelay de Gavín".		
Túmulos del Ibón de Piedrafita	PIEDRAFITA DE JACA (Coordenadas 30TYN168307)	Secuencia Cultural Seis túmulos situados en la orilla derecha del Ibón.
Referencia Llaraza Tejada, J.A. 1997. "Prospecciones arqueológicas en los valles de los ríos Aragón y Gállego (Huesca). Arqueología Aragonesa 1993, 20.		
Santa Engracia	(Coordenadas 30TYN199267)	Fragmento de cerámica con desgrasantes cerámicos.
Referencia, 1999. "Solicitud para la realización de prospecciones arqueológicas en los tt.mm. de Biescas, Caldearenas, Sabiñánigo, Yebra y Yésero (Huesca)". Informe entregado en el Gobierno de Aragón.		

22-059-0021 San Juan de Esplero
Coordenadas VTH 30TYN 256206 Cota 1540 Ambito Rural
Figura Jurídica Valoración Patrimonial
Secuencia Cultural 1 fragmento de cerámica con desgrasantes cerámicos

Referencia, 1999. "Solicitud para la realización de prospecciones arqueológicas en los tt.mm. de Biescas, Caldearenas, Sabiñánigo, Yebra y Yésero (Huesca)". Informe entregado en el Gobierno de Aragón

22-059-0022 Busa
Coordenadas VTH 30TYN 208163 Cota 810 Ambito Rural
Figura Jurídica Valoración Patrimonial
Secuencia Cultural 1 fragmento de cerámica con desgrasantes cerámicos. 2 fragmentos de Terra Sigillata. 1 molar de equido y 1 molar de ovino.

Referencia, 1999. "Solicitud para la realización de prospecciones arqueológicas en los tt.mm. de Biescas, Caldearenas, Sabiñánigo, Yebra y Yésero (Huesca)". Informe entregado en el Gobierno de Aragón





LIBRO II.- NUCLEO DE BIESCAS





TÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1 EDIFICACIÓN CONTINUA

Artículo 237 Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito de esta zona el casco antiguo constituido por los tres barrios tradicionales de Biescas, así como las áreas de crecimiento consolidado del casco que han mantenido unas constantes tipológicas similares.
2. La tipología corresponde mayormente a edificación entre medianeras 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.

Artículo 238 Obras admitidas

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, 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.

Artículo 239 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona 1 Edificación Continua son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas,

resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 240 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 74.
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.

Artículo 241 Posiciones respecto de la alineación exterior

1. 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.
2. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.



Artículo 242 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 por los distintos propietarios de parcelas colindantes.

Artículo 243 Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima se determinará a partir del tamaño de la parcela neta, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de la parcela	Coefficiente de edificabilidad	Superficie mínima autorizada
Hasta 100 m ²	3,6 m ² /m ²	
100 < s < 200 m ²	2,8 m ² /m ²	360 m ²
200 < s < 400 m ²	2,2 m ² /m ²	560 m ²
s > 400 m ²	1,6 m ² /m ²	880 m ²

2. Las parcelas mayores de 400 m² se deberán ordenar mediante Estudios de Detalle.
3. En el caso de segregaciones posteriores a la aprobación del PGOU la edificabilidad y la superficie máxima edificable de las parcelas resultantes no podrán ser superiores a las de la parcela inicial.

Artículo 244 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 mil (1.000) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo Artículo 121.
 - c) La altura máxima visible será de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.
2. En las Edificaciones en que se realicen obras de rehabilitación según lo establecido en el Artículo 21 se podrán mantener las alturas existentes aunque éstas superen los límites anteriores.

Artículo 245 Altura de plantas

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.

Artículo 246 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, autorizándose un máximo de cuarenta (40) centímetros para las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 247 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: doce (12) 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.

Artículo 248 Condiciones de adecuación formal

Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo IV del Título III del Libro I 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) 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 .

Artículo 249 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

Artículo 250 Uso característico

1. El uso Característico de esta zona es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.
2. La vivienda mínima admisible en esta zona será la compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio doble, y un aseo completo. Su superficie útil sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores no será inferior a sesenta (60) metros cuadrados ni su volumen inferior a ciento cincuenta (150) metros cúbicos.

Artículo 251 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 77.
- b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el Artículo 77.
- 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, o en edificio anejo de uso exclusivo.

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 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 2 EDIFICACIÓN DISCONTINUA

Artículo 252 Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas exteriores al casco tradicional, localizadas mayormente en el eje de la calle Manzano y Avda. Zaragoza, que han sido edificadas en las dos últimas décadas, y las que se proponen como terminación de este tejido urbano de ensanche, desarrolladas principalmente mediante unidades de ejecución.

2. Su tipología responde a su ordenación en edificios aislados o agrupados en que coexisten tipos edificatorios de vivienda colectiva y unifamiliar, de baja densidad con predominio de espacios libres.

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.

Artículo 253 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 254 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona 2 Edificación Discontinua son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 255 Condiciones de la 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: trescientos (300) metros cuadrados.
 - Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: ciento ochenta (180) metros cuadrados. Se podrán levantar, no obstante, viviendas agrupadas o en hilera en parcelas de menor superficie cuando la superficie suma de las parcelas individuales se complete 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. En este caso, las viviendas resultantes deberán constituirse bajo un régimen de propiedad horizontal, no pudiendo ser objeto de segregación las parcelas individuales.
- b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

Artículo 256 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 cuatro (4) 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) La edificación deberá 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 este 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 la mitad de su altura de fachada (H/2) con una dimensión mínima de tres (3) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
- b.1) Que se trate de Edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.
- b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
- b.3) 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.

Artículo 257 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%).

Artículo 258 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, se establece en un metro y medio cuadrado de techo por cada dos metros cuadrados de suelo (0.75 m²/m²).

Artículo 259 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 mil (1.000) centímetros medidos según lo establecido en el Artículo 121.
3. La altura máxima visible será de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.

Artículo 260 Altura de plantas

La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos treinta y cinco (335) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

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.



Artículo 261 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.

Artículo 262 Salientes y vuelos

1. 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.

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

Artículo 263 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 77.
- 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 y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

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 y baja.
 - Agrupación comercial: en situación b), en planta semisótano y baja.
 - 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 3 INDUSTRIAL

Artículo 264 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas en los planos de ordenación y que corresponden exclusivamente a las Centrales Eléctricas Biescas I y II, colindantes con el núcleo urbano consolidado.
2. Su tipología es la específica de esta clase de industria, con edificación aislada.

Artículo 265 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 266 Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Superficie de parcela: igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Frente de parcela: igual o superior a diez (10) metros.

Artículo 267 Separación de linderos

1. La separación entre los planos de las fachadas y los linderos no serán inferiores a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.
2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas o pareadas según un proyecto unitario.
3. Las condiciones de separación a lindero se establecen complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.



Artículo 268 Posición del edificio respecto a la alineación exterior

El edificio guardará una distancia a la alineación exterior no inferior a cinco (5) metros. El espacio libre resultante podrá destinarse a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos.

Artículo 269 Ocupación

La ocupación sobre o bajo rasante no será superior al cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela.

Para el cómputo de la parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

Artículo 270 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área se establece en cuatro (4) metros de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo.

Artículo 271 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni setecientos (700) centímetros de altura de fachada, con una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
2. Podrán construirse altillos o entreplantas dentro de la altura fijada que no podrán superar una ocupación máxima del cuarenta (40%) por ciento de la superficie útil del local en que se establezcan.

Artículo 272 Tamaño máximo de los edificios

1. A los efectos de su adecuación formal, la nueva edificación no superará las siguientes limitaciones dimensionales:
 - a) longitud de fachada máxima: veintidós (22) metros.
 - b) anchura máxima: catorce (14) metros.

2. Si por las Características propias del edificio industrial no pudieran observarse las limitaciones señaladas en el punto anterior se podrán autorizar dimensiones mayores siempre que se adopten soluciones formales que minimicen tal inadecuación.

Artículo 273 Salientes y vuelos

No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

Artículo 274 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1. Residencial:

Se admite la vivienda unifamiliar adscrita al edificio industrial en edificio anejo o entreplanta.

2. Industrial:

- a) Almacenes: Se admiten en situación c) sin limitación de superficie.
- b) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas.

3. Servicios terciarios:

- a) Comercio: Se admite cuando esté ligado a la industria.
- b) Oficinas: Se admite cuando esté ligado a la industria.

4. Dotacional:

- a) Equipamiento: Se admite en situación c) en los espacios previstos para estos usos por el planeamiento de desarrollo, en su caso.
- b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).



CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL

Artículo 275 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.

Artículo 276 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 277 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 2 residencial edificación discontinua, 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.

Artículo 278 Compatibilidad de usos

Será de aplicación lo establecido en el Artículo 88.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ACAMPADA

Artículo 279 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito los terrenos del actual camping "Edelweis", situado tras el barrio de la Peña, a pie de la carretera de Biescas a Broto.
2. Las Características de la zona vienen determinadas por la utilización para uso de acampada de un terreno preservado de la acción urbanística y con edificación aislada destinada a servicios.
3. La actividad concreta se ajustará a la legislación vigente sobre campings.

Artículo 280 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 281 Posición de la edificación

El edificio guardará una distancia a los linderos de parcela así como a la alineación exterior no inferior a la altura H de fachada, con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 282 Ocupación

La ocupación sobre o bajo rasante no será superior al diez (10) por ciento de la superficie de la parcela.

Artículo 283 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad bruta sobre la superficie del área será de un (1) metro de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo (0.1 m²/m²).



Artículo 284 Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (2+AC).
2. La altura máxima de fachada se establece en setecientos (700) centímetros, medidos según lo establecido en el Artículo 121.
3. La altura máxima visible será de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

Artículo 285 Tamaño de los edificios

1. A los efectos de su adecuación formal, la nueva edificación no superará las siguientes limitaciones dimensionales:

- a) Longitud de fachada máxima: 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.

Artículo 286 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.

Artículo 287 Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1. Residencial

- a) Vivienda: Se admite la vivienda unifamiliar adscrita al establecimiento de acampada en situaciones b) y c) con una superficie construida total de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y a razón de una vivienda por cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie bruta de parcela.
- b) Residencial comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:
 - En situación a) hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados e superficie.
 - En situación b) y c) sin limitaciones.

2. Industrial

- a) Talleres artesanos: Se admiten en situación b) con las condiciones que señala el Artículo 77.
- b) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
- c) Estacionamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones exigidas por la reglamentación específica de la actividad o de estas NSM, pudiéndose situar en plantas baja, semisótano, o sótano de la edificación o en las partes libres de la parcela.

3. Servicios terciarios

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



4. Dotacional

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



TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 288 Determinaciones básicas

El planeamiento derivado y la ejecución del suelo urbanizable delimitado y no delimitado de Biescas se adecuarán a los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en las fichas de ordenación que se incluyen en el Texto Refundido.





LIBRO III.- SOBREMONTES **(ASO, YOSA Y BETES)**





TÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO CONSOLIDADO

Artículo 289 Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito de esta zona el casco urbano consolidado de los núcleos de Aso, Yosa y Betés
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.
4. El objetivo que persiguen las Normas en esta zona es su conservación ambiental. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente, se aplicará con carácter subsidiario la normativa del núcleos urbanos del municipio de Biescas

Artículo 290 Obras admitidas

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, 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.

Artículo 291 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 74.
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.

Artículo 292 Posición respecto de la alineación exterior

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior.
2. Se permitirán retranqueos respecto de la alineación exterior cuando la edificación colindante se encuentre consolidada como edificación exenta, siendo en todo caso obligada la construcción de un vallado sobre la alineación exterior.

Artículo 293 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.

Artículo 294 Ocupación

El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será de cien (100) por ciento.

Artículo 295 Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de un metro y medio cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,5 m²/m²).

Artículo 296 Altura de la edificación

- 1. La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (2+AC).
- 2. La altura máxima de fachada se establece en setecientos (700) centímetros, medidos según lo establecido en el artículo 3.1.28.
- 3. La altura máxima visible será de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

Artículo 297 Altura de plantas

La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos quince (315) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

Artículo 298 Salientes y vuelo

- 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.

Artículo 299 Tamaño máximo de los edificios

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: catorce (14) metros

Artículo 300 Usos compatibles

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

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.



Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación b), con las condiciones que se señalan en el Artículo 77.
- b) Pequeña industria: Se admite en situación b), con las condiciones que se señalan en el Artículo 77.
- 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 c): 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.

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 situación b) en planta semisótano, baja y planta primera.
- c) Salas de reunión y hostelero: Se admiten las salas de reunión y los establecimientos de hostelería 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.

Dotacional:

- d) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas

para las salas de reunión

- e) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
- f) Servicios de infraestructuras: Se admiten siempre en situación c).



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO

Artículo 301 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.

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, hasta un número máximo de seis unidades de vivienda por edificio.

Artículo 302 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 303 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.

- b) Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

Artículo 304 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 176.

- 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:

b.1) Que se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.

b.2) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.

b.3) 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.

Artículo 305 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%).

Artículo 306 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en seis metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,6 m²/m²).

Artículo 307 Altura de la edificación

1. La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (2+AC).
2. La altura máxima de fachada se establece en setecientos (700) centímetros medidos según lo establecido en el Artículo 123.
3. La altura máxima visible será de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

Artículo 308 Altura de plantas

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos quince (315) 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.

Artículo 309 Tamaño máximo de los edificios

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: catorce (14) metros.



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 dirección preferentemente ortogonal.

Artículo 310 Salientes y vuelos

1. 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.

En edificios con fachada sobre la alineación exterior la dimensión máxima de salientes y vuelos se determinará conforme al Artículo 298.

Artículo 311 Usos compatibles

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

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

Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación b), con las condiciones que se señalan en el Artículo 77.

b) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:

- 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 y sótanos, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

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 situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

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 de la normativa sobre espectáculos públicos y actividades recreativas

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 de infraestructuras: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL

Artículo 312 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.

Artículo 313 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 314 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.

Artículo 315 Compatibilidad de usos

Será de aplicación lo establecido en el Artículo 88.





LIBRO IV.- PIEDRAFITA





TÍTULO I.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 316 Ámbito territorial

Son aquellos terrenos que se incluyen dentro de las respectivas delimitaciones por cumplir algunos de los requisitos que establece la legislación urbanística: Terrenos que están en áreas consolidadas al menos en sus terceras partes o cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

Artículo 317 Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano

1. El Suelo Urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación. Dicha condición de solar se explicita en el Artículo siguiente.
2. Además, será condición indispensable para poder edificar en Suelo Urbano, la previa obtención de la licencia de obras, según lo dispuesto en el capítulo VI del Título 1 de este Libro.

Artículo 318 Condición de solar

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano que, siendo aptos para la edificación, por no formar parte de vías, espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que las presentes Normas Subsidiarias especifiquen como no susceptible de edificación, reúna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.

- Encintado de aceras.
- Pavimentación de la calzada.
- Alineaciones y rasantes aprobadas.

Artículo 319 Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación

1. En terrenos que no se incluyan en unidades de actuación, las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o Entidades, para autorizar la edificación en terrenos de Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, será:

- 1º) Que en la solicitud de licencia se comprometan expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción hasta tanto no éste concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo a parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, si no a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios (red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza prestada.



CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USO

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 320 **Ámbito de aplicación**

1. Las presentes Ordenanzas, al igual que las restantes prescripciones de las Normas, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificadorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo.

Las Ordenanzas de la Edificación, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

2. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de Planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando ,las presentes Normas, se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

3. Las presentes condiciones generales de la edificación, serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación, así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

4. Su aplicación e interpretación corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Biescas.

Sección 2ª. Definiciones

Artículo 321 **Alineaciones y rasantes**

1. Las alineaciones contenidas en la documentación de las presentes Normas, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas, y las parcelas o solares.

3. Parcela. Es cada una de las unidades físicas, de distinto dueño, en que se divide un suelo.

4. Linderos. Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas propiedades de otras.

5. Parcela edificable o parcela neta. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

6. Parcela mínima. Es la que se establece por el Planeamiento, según las zonas, mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

7. Finca remetida. Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

8. Retranqueo. Se define como la distancia entre la línea de fachada y la alineación oficial de la calle.

9. Rasante oficial. Será la marcada en las Normas o Proyecto de Urbanización (en virtud del art. 68 del Reglamento de Planeamiento) que lo desarrolle, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

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

Artículo 322 **Superficies**

1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones de bajo rasante. A efectos del cómputo de las superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados, cerrados lateralmente, computarán como el 100% de su superficie, forjada o cubierta.

3. Índice de ocupación. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.



5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

6. Fondo edificable. Se entiende como tal, la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales anteriores, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

7. Fondo máximo edificable. Se entiende como tal el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se agote la edificabilidad del solar.

8. Fondo mínimo edificable. Se entiende como tal el límite máximo que puede siempre edificarse en toda la longitud de la fachada, aun cuando ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos en estas Normas.

9. Edificabilidad. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse de modo absoluto, en cifra total de m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo, m² edificados (suma de todas las plantas) por cada m² de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.

10 Edificabilidad neta. Es el coeficiente de edificabilidad referido a cada m² de superficie neta de parcela edificable.

11. Edificabilidad bruta. Es el coeficiente de edificabilidad referido a cada m² de una parcela, unidad de actuación, u otro ámbito de suelo establecido, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planteamiento.

Artículo 323 Alturas

1. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2. Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

3. Altura libre de los pisos. Es la distancia de la cara del pavimento, a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 324 Espacios libre de la edificación

1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos o cerrados.

2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones interiores, o por la adición de patios de parcela.

Sección 3º. Disposiciones comunes

Artículo 325 Plantas de la edificación

1. Sótanos. Se considerarán sótanos los locales cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de una altura de 0,80 metros sobre la rasante en ese punto.

Queda permitida la construcción de sótanos con las siguientes condiciones:

- a) Que su altura mínima libre sea de 2,20 de luz, a contar desde el suelo hasta el punto más bajo del techo (bajo jácenas), si es de uso garaje. 2,50 metros en los demás usos.
- b) Quedará asegurada correctamente la ventilación forzada, según precise el uso a que se destinan.
- c) No se permitirá destinar los sótanos a viviendas excepto en el caso de que la cota de su solera este por encima de la cota natural actual del terreno del patio de parcela, y este tenga una anchura libre normal a la fachada trasera del edificio mayor de 5 metros. Estos casos se señalan en el plano 4 dando una planta más al interior del patio que a la calle. En caso de destinarse a vivienda, computarán como superficie edificada.

2. Plantas bajas v entreplantas. Se considerará plantas bajas los locales cerrados cuya cara superior de forjado o solera se encuentre entre -0,50 y 1,00 metros con respecto al nivel de la acera. La altura libre máxima será de 4,50 metros.



La altura mínima será de 3,00 metros libre entre caras de forjados si su uso es distinto al de vivienda. En caso de destinarse a vivienda, se permitirá una altura de 2,50 metros, debiendo estar elevadas como mínimo 20 cm. sobre la rasante de la acera.

Se tolerará la construcción entre plantas, en las plantas bajas que, una vez divididas, presenten al menos, debajo y encima, una altura libre de 2,20 metros de luz y tengan sus locales las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes, sin que pueda tener entrada independiente fuera del local al que pertenezcan.

La superficie máxima de éstas en relación con la planta baja será de un 50% de la misma.

Estas entreplantas distarán al menos 3 metros de las fachadas.

3. Plantas de piso. En general tendrán una altura libre ente forjados mínima de 2,50 metros. De instalarse viviendas en las plantas bajas de los edificios, deberán estar elevadas al menos 0,20 metros por encima de la rasante de la acera.

Artículo 326 Forma de medir la altura

Se entenderá por altura máxima edificable, la distancia existente entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía. En las calles con pendiente se harán escalonamientos en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 1,50 mts. En aquellos solares que den a dos calles de distinta cota de nivel, se tomará la altura independientemente en cada nivel, pudiéndose mantener ésta en profundidad hasta la mediatriz o bisectriz obtenida en el solar respecto a los ejes de las dos calles, de forma que las fachadas no lleguen nunca a superar el número de plantas indicado para cada una.

En solares en esquina que den a dos calles con diferente altura máxima, se podrá edificar con la altura mayor hasta una distancia de 10 metros medida desde la esquina. En edificios achaflanados se considerará la hipotética esquina que da la intersección de la prolongación de alineaciones de ambas calles.

Artículo 327 Edificabilidad en pendientes

En viviendas bajo rasantes, computará como superficie edificable la totalidad si es para vivienda, y la zona de planta sobre rasante si se trata de locales comerciales.

Artículo 328 Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura edificable solamente se autoriza la construcción de:

- Cubiertas, con las pendientes y usos bajo cubierta admitidas en las Normas particulares de cada zona.
- Chimeneas de ventilación. Paneles solares.
- Cajas de escalera y maquinaria de ascensores, con un máximo de 3 metros.
- Aprovechamiento de entrecubierta para vivienda cuando se indique en la ordenanza de cada zona.

Artículo 329 Patios de parcela

1. En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo que señale la Normativa reguladora de las Viviendas de Protección Oficial.
2. Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% de la superficie del patio.
3. Los patios de parcela abiertos en alguna o algunas de sus caras a espacios libres, viales, o patios de manzana, no están sujetos a las condiciones de superficie mínima. Las paredes de los patios de parcela abiertos se considerarán como fachadas a todos los efectos.
4. Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 330 Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con vuelos, que se fijan en estas Ordenanzas.



2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera.

3. Los cuerpos salientes deberán ser rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

4. El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$SF+4 * v$$

$$Vv.max = \frac{\text{-----}}{2}$$

2

SF+4: Superficie fachada a cota superior a 4 metros.

v: Vuelo máximo en la zona.

Para el cálculo del volumen se considerarán en su totalidad tanto los vuelos cerrados como los abiertos.

En el caso de vuelos abiertos, como balcones o terrazas, para la interpretación de esta Ordenanza, el volumen será el comprendido entre la parte inferior del vuelo y el forjado superior, tanto si está abierto por uno, dos o tres lados, e incluso si está abierto por arriba.

La Norma se puede cumplir haciendo vuelos solo en la mitad de la fachada si se quiere aprovechar la máxima longitud de vuelo permitida, o volando menos de lo permitido si se quiere hacer mayor superficie de fachada con vuelos.

5. Sin perjuicio de lo que específicamente se señale en la regulación de Zonas, se obligan en general los aleros, con un vuelo máximo de 1,00 metro.

Artículo 331 Fachadas y medianerías

1. Las traseras y fachadas posteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las de la fachada principal.

2. Las medianerías vistas deberán tratarse en forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindantes, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada o plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se

podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo Proyecto de Reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

4. Cuando por diferencias de altura definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

5. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Artículo 332 Aparcamientos

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obras el número de plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante, excepto en las zonas denominadas como casco antiguo.

2. Cuando se trate de obras de reforma o reestructuración, los aparcamientos podrán no disponerse.

3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible al vehículo, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma; ello será justificado mediante el preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán:

- 1 plaza por cada vivienda o apartamento como mínimo.
- 1 plaza por cada 10 plazas o 100 m² construidos de uso comercial o industrial como mínimo.
- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m² construidos de uso comercial o sanitario como mínimo.



En los casos en que el número de plazas de aparcamientos se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos a la misma.

Sección 4ª. Condiciones Generales de la edificación

Artículo 333 Clasificación de usos

Los usos posibles de la edificación se clasifican en:

- a) Uso de vivienda.
- b) Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Uso de industria, agropecuario y almacenes.
- d) Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- e) Uso público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religiosos y espectáculos.

Artículo 334 Viviendas

1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otro, con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.
3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, no menor de 36 m² útiles.
4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Tener huecos a una calle, plaza o jardín público.
 - b) Satisfacer la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 4

metros a la que recaigan habitaciones vivideras.

5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.
6. Se permitirán viviendas en sótano, siempre que reúnan condiciones legales de habitabilidad y cumplan con estas Normas.
- 7 Las condiciones espaciales de diseño, dimensiones mínimas para cada programa y habitación, cualidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, iluminación, medidas contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas por la normativa reguladora de las Viviendas de protección oficial y demás disposiciones vigentes sobre la materia, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. Se exceptuarán las viviendas a rehabilitar o restaurar.
- 8 Deberán preverse condiciones suficientes para el uso correcto y apropiado de la vivienda por parte de los ciudadanos minusválidos físicos o sensoriales según la normativa de eliminación de barreras.

Artículo 335 Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
2. Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendencia de carburantes para vehículos.
3. Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles. A los talleres del automóvil les será de aplicación la Normativa referente a uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.



5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento, en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

Artículo 336 Industria. Almacenes

1. El uso industrial se clasifica en:

- a) Taller familiar-artesano.
- b) Pequeña industria.
- c) Industria ligera.
- d) Industria pesada.

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

Condiciones:

- Potencia máxima: 8 cv
- Superficie máxima: 200 m2.
- Ruido máximo: 30 Db.
- N° máximo de operarios: 20.

Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

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

Condiciones:

- Potencia máxima: 12 CV.
- Superficie máxima: 500 m2.
- Ruidos máximos: 35 Db.

Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana, o parcelas interiores.

4. Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos, pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existentes no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en la legislación de protección ambiental.

Condiciones:

- Potencia máxima: 150 CV.
- Ruido máximo: 45 Db.

- 5. Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación de protección ambiental.

Esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos o zonas específicas.

Artículo 337 Comercial, oficinas, hostelería

1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2. Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera del Artículo 336, 3 y 4.



3. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de la C.N.A.E.).

4. Uso hostelería. Se divide en dos grupos:

- a) Servicios de restaurante, cafés, etc., con o sin espectáculos (rúbrica 65 de la C.N.A.E.).
- b) Servicios de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 C.N.A.E.). Por constituir un uso público es protegido, en general, allí donde existe actualmente.

5. Los locales destinados a uso comercial de oficinas, o de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en la normativa de higiene y salud laboral.

6. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio correspondiente; el edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc., a la Ordenanza de la Zona correspondiente.

Artículo 338 Uso público

1. En este uso genérico, se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:

- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- Zonas deportivas de recreo y expansión.
- Centros culturales y docentes.
- Centros Sanitario-asistenciales.
- Centros religiosos.
- Espectáculos en general.
- Servicios administrativos.

2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines incluidos como Sistema General y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

3. El Pleno de la Corporación, señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en las Normas), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en las Normas para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona completa y las oportunidades, necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que señala la legislación urbanística y que, en su virtud, fijan las Normas como uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, se obtendrán mediante delimitación de "Unidades de Actuación" reparcelatoria, continuas o discontinuas, que permitan, al menos, la distribución justa de los beneficios y cargas de la Actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios, se obtendrán por expropiación de Unidades Aisladas, Contribuciones Especiales, Compra, Permuta u otros métodos, conforme a la legislación urbanística.

5. Espacios libres. Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedando incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

6 Zonas deportivas. Se consideran así los campos de deportes en todos sus aspectos, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular o público. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones dictadas por la Administración competente.

7. Centros culturales. Se consideraran incluidos en los mismos, los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales, del tipo de centros cívicos, salas de reunión, hogares de juventud, biblioteca, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cineclubs, teatro de aficionados, tele-clubs, etc.

Condiciones. Cumplimentarán las establecidas para los usos de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.



8. Centros docentes. Incluye los espacios, edificios y locales, destinados a funciones docentes, que se consideren de obligatoria determinación en los planes, y que corresponden a los niveles educativos legalmente previstos.

Las construcciones de este tipo se atenderán en todo a lo dispuesto por la Administración competente.

9. Centros sanitario-asistenciales. Corresponden a los edificios o instalaciones destinadas al tratamiento y alojamiento de enfermos, y los dedicados a prestar servicio a aquellas personas que por su carácter y situación lo requieran. Se clasifican de la siguiente manera:

- a) Equipamiento asistencial: guarderías, residencias de ancianos.
- b) Equipamiento sanitario:
 - Centros de Higiene y Dispensarios Locales.
 - Centro Sanitario Subcomarcal, Ambulatorios, Políclínicas.

Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia.

10. Centros religiosos. Comprende los edificios destinados a culto religioso o de vida conventual.

Condiciones. Cumplirá las establecidas para los usos de vivienda, hostelería y sales de reunión en lo que les fuera de aplicación.

11. Espectáculos en general. Corresponden a este uso los locales destinados al público con fines de cultura y recreo (bailes, recitales, etc.) .

Condiciones. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes sobre policía de espectáculos.

12. Centros administrativos. Se incluyen dentro de este uso los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones, que podemos reagrupar bajo los siguientes epígrafes:

- a) Servicios Administrativos:
 - Ayuntamiento.
 - Juzgado.
- b) Servicios de Orden:

- Cuartel de la Guardia Civil.

- c) Servicios de Higiene y Prevención:

- Servicio de recogida y eliminación de residuos.
- Matadero.

Condiciones. Cumplirán las establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

Sección 5ª. Condiciones de Seguridad e Higiene en las instalaciones

Artículo 339 Condiciones Generales

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, condiciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Legislación de protección ambiental.

Artículo 340 Servicios en locales públicos

Se observará la legislación sobre higiene y seguridad en el trabajo así como la de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Artículo 341 Supresión de barreras arquitectónica

1. Todos los lugares de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso común (tales como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en pisos o colectivas, se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos bastantes, que eliminen las barreras arquitectónicas.

3 En todo caso se estará a la aplicación de la normativa sectorial aplicable.



Artículo 342 Normativa específica de la edificación

1. Será de aplicación la normativa general contenido en el Código Técnico de la Edificación y legislación sectorial de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 343 Condiciones de uso

Los usos permitidos serán los siguientes:

- residencial unifamiliar y colectivo.
- garages y aparcamientos.
- hotelero.
- comercial en plantas bajas.
- religioso.
- cultural, de enseñanza y deportivo.
- sanitario.
- pequeña industria.
- agrícola y ganadero, compatibles con el uso residencial.

Artículo 344 Condiciones de volumen

1. Tipología edificatoria.- Será de manzana cerrada. En general las líneas de fachada de la edificación se alinearán hasta las lindes de parcela. No obstante se admitirá la existencia en medianerías de callizos hasta de 1 metro de luz máxima, de forma irregular a la manera tradicional para la recogida de agua y nieve. Deberán desaguar y pavimentarse.

2. Condiciones en relación al vial o espacio público.- Como mínimo deberá estar alineada al vial o espacio público una de las fachadas de la edificación y el cerramiento, permitiendo al menos el paso de un vehículo con una anchura mínima de 4 metros.

En calles de ancho menor de 6 metros, para facilitar el acceso rodado a las fincas, se admitirán

retranqueos que no excedan los 2 metros de profundidad ni los 5 metros de longitud de fachada.

3. Ocupación.- La ocupación máxima será del 60% de la parcela edificable.



4. Parcela mínima.- Se establece una parcela mínima de 40 m² para vivienda unifamiliar y 60 m² para vivienda plurifamiliar u otros usos, debiendo en todo caso poseer un frente de fachada superior a 4 metros.

5. Fondo máximo.- Se establece un fondo máximo de 12 metros en plantas alzadas paralelo a la alineación de fachada. En los pueblos que tradicionalmente disponen sus edificios con su lado menor dando a la calle y edifican en profundidad, se permitirá un fondo máximo de 15 metros, siempre que la fachada no sobrepase los 8 metros.

6. Altura máxima.- La altura máxima permitida será de 2 plantas = 7 metros, excepto cuando mas del 50 % de las fachadas de la misma manzana en la que este el solar y que den a la misma calle que éste, tengan 3 plantas, en cuyo caso se considerará ésta la altura máxima.

7. Construcciones por encima de la altura máxima.- Se permite utilizar el espacio bajo cubierta como vivienda independiente. En Piedrafita la pendiente de las cubiertas se regirá por las ordenanzas para Biescas.

El volumen de cubierta no podrá superar en ningún caso los tres metros de altura a partir del arranque. En Piedrafita esta altura máxima será de 4 metros, por ser las pendientes mayores. Se permite abrir en cubiertas luces y mansardas o locanas tal como se establece para Biescas.

8. Vuelos.- Únicamente se permite el vuelo de aleros y balcones con un máximo de 0,10 x a, donde a es el ancho de la calle. En Piedrafita se permiten vuelos de 1 metro sin rebasar el 20 % del ancho de la calle.

Artículo 345 Condiciones estéticas

1. Construcciones de nueva planta.

- a) El acabado de las fachadas podrá ser en piedra según el aparejo tradicional de la zona, o en revoco de mortero, pintado en tonos terrosos u ocre. Quedan expresamente prohibidas las fábricas de ladrillo o bloque de hormigón vistos.

En la zona de expansión de Piedrafita se permiten fachadas de piedra u enfoscadas en tonos beige o blanco crudo. Se permite también la madera

barnizada en color natural.

- b) El ancho de las aberturas no superará en ningún caso los 120 cm. en ventanas y balconeras, debiendo ser superior el porcentaje de llenos sobre vacíos. En las fachadas Sur se podrá permitir un mayor tamaño de cristalerías si se justifica su uso para captación de energía solar. En Piedrafita serán obligatorios los paranieves en las cubiertas.
- c) Las jambas, alféizares y dinteles serán obligatoriamente de piedra natural o artificial. Las carpinterías, barandillas y contraventanas serán de madera.
- d) Las paredes medianeras, o la parte de las mismas, tanto propias como vecinas, que quedaran al descubierto una vez terminada la edificación, deberán ser acabadas como fachadas en todos los casos por el promotor de la obra.
- e) El muro de cerramiento que linde con vial o espacio público deberá ser opaco y no podrá ser inferior a 1,20m de altura ni superior a 2 metros. El resto de la parcela deberá cerrarse asimismo con muro opaco.
- f) Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada. No podrán ser totalmente diáfanos, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos. En los edificios de varias plantas no se admitirán plantas bajas de una altura mayor de 3/50 metros de suelo a techo, llevando los dinteles de los huecos a 3 metros de altura máxima.
- g) En los edificios, las cubiertas tendrán las pendientes similares a las existentes en el entorno, siendo estas de pizarra en Piedrafita. Se prohíbe el fibrocemento.
- h) Para las edificaciones de usos distintos al de vivienda se deberán usar materiales de color oscuro o negro, o el mismo material que en las viviendas del núcleo.
- i) Las cubiertas existentes de laja de piedra, pizarra o teja árabe, deberán conservarse, restaurarse o reconstruirse en el mismo material.



2. Construcciones existentes.

1. Podrán rehabilitarse manteniendo las alturas y volúmenes existentes, sin que sean consideradas como fuera de ordenación en el caso de sobrepasar los límites señalados en estas Ordenanzas.

En caso de reforma, a fin de conservar lo mejor posible el carácter del pueblo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

- a) No se permiten reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados anteriormente en otras reformas del edificio.
- b) No se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.
- c) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos típicos.
- d) Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- e) Las cubiertas de losa de piedra tradicional se restaurarán siempre con el mismo material.

Los edificios incluidos en el Catálogo podrán ser siempre rehabilitados sin que se les considere fuera de ordenación por razones de alineaciones o alturas.

Se podrá aumentar su altura o volumen si no sobrepasan los límites de las ordenanzas.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN

Artículo 346 Condiciones de uso

Se permitirán los mismos usos que en casco antiguo. Artículo 343.

Artículo 347 Condiciones de volumen

1. Topología edificatoria.- Será de bloque aislado de vivienda unifamiliar o colectiva, con volúmenes sencillos similares a los existentes en casco antiguo.

2. Parcelación.- Para modificar la parcelación actual será necesaria la previa obtención de licencia de parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 30% de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

3. Ocupación.- La ocupación máxima será del 50% de la parcela edificable. Únicamente en la zona adyacente a la Iglesia, la ocupación será del 60%.

4. Parcela mínima.

- 200 m² para vivienda unifamiliar.
- 400 m² para vivienda colectiva.

5. Edificabilidad.- La edificabilidad neta será de 0,80 m²/m².

6. Retranqueos.- Se establecen unos retranqueos de 3 metros a linderos de parcela y de 1 metro a la alineación oficial.

7. Altura máxima.- 2 plantas = 7 metros.

8. Construcciones por encima de la altura.- Le serán de aplicación las normas establecidas en el Artículo 344.9

9. Vuelos.- Únicamente se permite el vuelo de aleros y balcones, con vuelo máximo 1 metro para los primeros y 0,50 metros para los segundos.

Artículo 348 Condiciones estéticas

Le serán de aplicación las establecidas en el Artículo 345.1



LIBRO V.- NÚCLEO DE GAVÍN





TÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 349 Definición

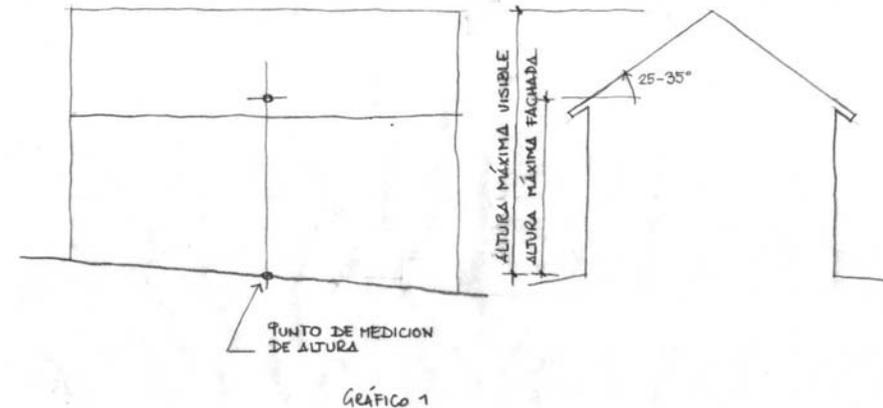
Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios con relación a su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 350 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.

Artículo 351 Cota de origen y referencia

1. 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 en proyección ortogonal al eje de la calle. (Gráfico 1)



2. Para la edificación sin fachadas a vial se considera como cota de origen y referencia la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de dicho contacto.
3. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como 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.

Artículo 352 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:

- a) 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.

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.

- b) Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.

Artículo 353 Altura en número de plantas

- 1. Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.
- 2. Por debajo de la cota de referencia solamente se admite la construcción de una planta.

Artículo 354 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 cota de origen y referencia (Gráfico 1).
- b) 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 dicha altura en la fachada recayente a la calle superior (Gráfico 2).

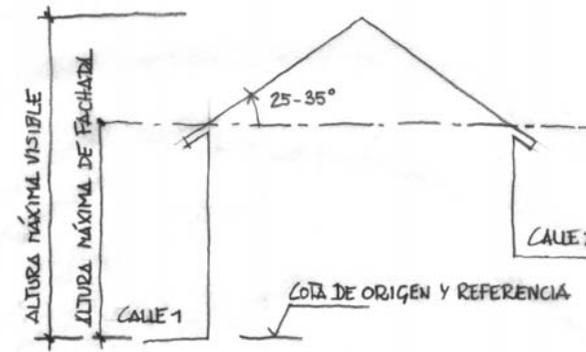


GRÁFICO 2

- c) 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 b) anterior, tomando como cota de origen y referencia para la medición de la alturas la rasante del terreno natural en el punto medio de contacto con la edificación (Gráfico 3).

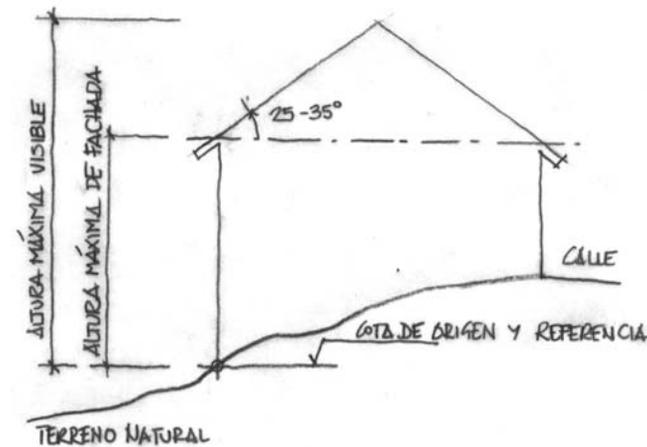


GRÁFICO 3

- d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior se tomará como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del viario en el punto medio de la fachada debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente al terreno a cota superior. (Gráfico 4).

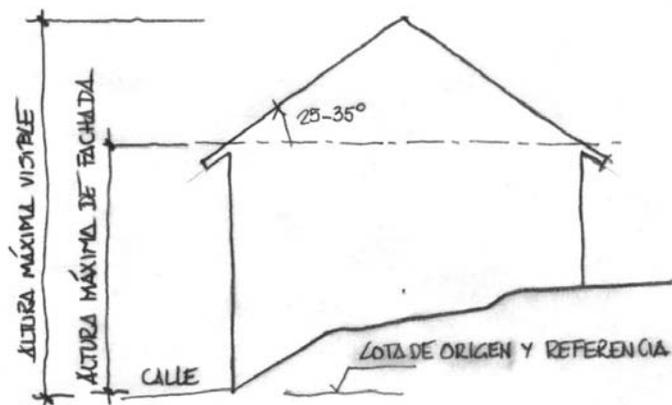


GRÁFICO 4

- e) En parcelas con frente a una sola vía y con terreno a cota superior con relación al vial 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 5).

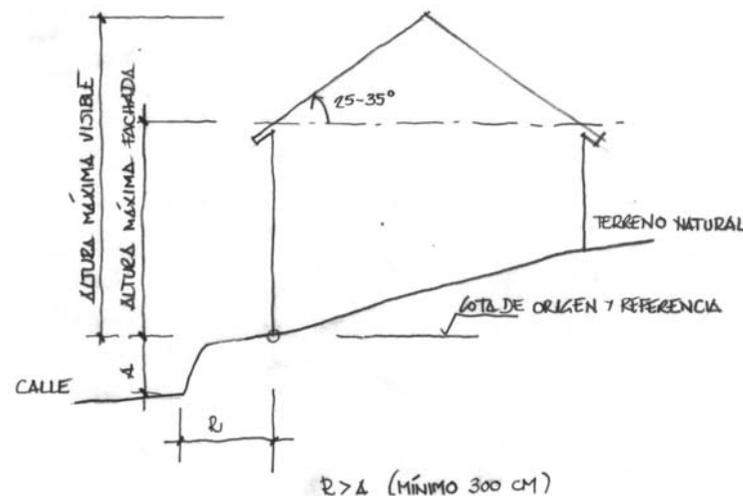


GRÁFICO 5

- 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 6).



CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Artículo 355 Condiciones de adecuación formal

1. Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo IV del Título III del Libro I de estas Normas, las Edificaciones deberán observar el empleo de las soluciones constructivas o materiales que se establecen en los artículos siguientes.
2. Las licencias que se soliciten para cualquier tipo de obra de reforma o rehabilitación en edificios existentes con la cubierta actual de fibrocemento, deberán contemplar entre sus actuaciones la sustitución de este material por que se autorizan con carácter general en estas Normas.

Artículo 356 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. El material predominante a utilizar en fachadas será exclusivamente la piedra del país, entendida como tal la existente en las construcciones tradicionales en cuanto a forma, tamaño o textura, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso. La superficie del revestimiento de mampostería de piedra en cada fachada no será inferior al 70% de la superficie total de la misma.
3. Para los elementos singulares señalados en el punto primero podrán emplearse la madera en cornisas y en jambas y dinteles de huecos, aunque en estos últimos elementos se recomienda el empleo de piedra del país, bloques de tipo bearnés o de piedra *tosca*.
4. Los huecos de fachadas se organizarán preferentemente en columnas verticales con predominio del macizo sobre el hueco.

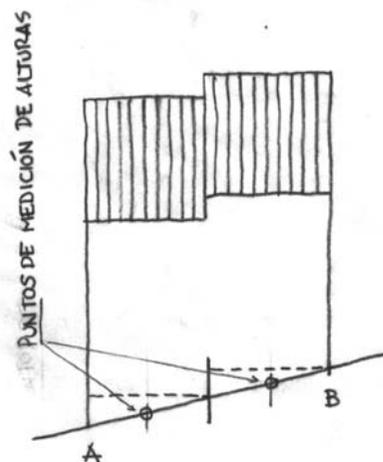
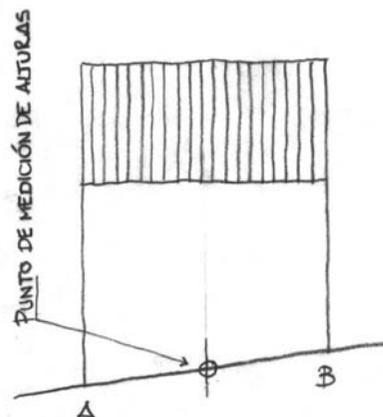


GRÁFICO 6



Artículo 357 Cubiertas

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

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a tres aguas.
- Cubierta a un agua en volúmenes secundarios de fondo inferior a cuatrocientos (400) centímetros y de altura igual o inferior a una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+AC), siempre que se encuentren adosados a un volumen principal.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y treinta y cinco (35) 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. Las vertientes de cubierta de cada uno de los volúmenes que pueden componer una edificación mantendrán sus líneas de cornisa a una misma altura.

4. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a la teja cerámica en la zona situada al Sur de la carretera N-260 y la pizarra para la zona Norte de esa misma vía.

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

Artículo 358 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, su planta será preferentemente rectangular, nunca cuadradas, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para producir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio, recomendándose el empleo de piedra *tosca*.

Artículo 359 Huecos en cubierta

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

2. Se podrán disponer lucanas o buhardas sobre el plano de cubierta que 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 cien (100) 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, con un máximo de ciento setenta (170) centímetros.
- c) La cubierta será a dos o tres aguas y presentará un vuelo en el frente 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.

3. Se podrán abrir ventanas en el faldón de cubierta ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 50% de la superficie de las lucanas que deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a cien (100) 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 con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d) El material exterior de terminación de la ventana, así como de cualquier elemento de oscurecimiento que se instale será del color del material de cubierta admitido.

Artículo 360 Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías exteriores serán de madera oscurecida, barnizada o pintada, adaptándose en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual.
2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Artículo 361 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 batientes de madera maciza.
- b) Contraventana interior de hojas batientes de madera maciza para barnizar o pintar.

Artículo 362 Barandillas

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

Artículo 363 Medianerías

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse con las mismas condiciones que las exigidas para las fachadas.

Por razones de ornato urbano la Entidad Local Menor podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 364 Vallados

1. Las parcelas deberán vallarse con las siguientes soluciones técnicas:

- Mediante muretes de mampostería de piedra de, al menos, setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra en forma triangular (*guardaciviles*).
- Con cercas de madera oscurecida de una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y barrotes de hierro forjado hasta una altura máxima de ciento noventa cincuenta (190) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

3. Los muretes de piedra de altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, tendrán necesariamente portones de acceso al interior de la parcela que serán de madera y cubiertos por un tejadillo de pizarra.

Artículo 365 Instalaciones

Los tendidos de instalaciones de las áreas de nuevo desarrollo deberán realizarse soterrados bajo los viales y espacios públicos.

Los depósitos de almacenamiento de combustibles u otras instalaciones privativas de los edificios deberán localizarse en el interior de los mismos o, si esto no es reglamentariamente posible, ocultándolos de las vistas desde la vía pública.



TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO CONSOLIDADO

Artículo 366 Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito de esta zona el casco consolidado de Gavín.
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
4. El objetivo que persigue el Plan General esta zona es su conservación ambiental.

Artículo 367 Obras admitidas

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, 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.

Artículo 368 Aplicación

Las condiciones particulares de la zona Residencial Casco Consolidado de Gavín, son de aplicación a obras de nueva edificación. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de densidad, posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 369 Condiciones de parcela

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el Artículo 377 de estas Normas.
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.

Artículo 370 Posición 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.

Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

Artículo 371 Posición respecto a linderos

La edificación se situará libremente en el interior de la parcela, con independencia de los retranqueos que deban realizarse por la apertura de huecos, servidumbres consolidadas u



otras afecciones anteriores. y en general, por cuantas disposiciones de las presentes ordenanzas afecten a la relación entre la edificación y los espacios liberados de la misma. La edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.

Artículo 372 Edificabilidad

La edificabilidad máxima se determinará a partir del tamaño de la parcela neta, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de la parcela	Coeficiente de edificabilidad	Superficie mínima autorizada
Hasta 100 m ²	2,4 m ² /m ²	
100 < s < 200 m ²	1,8 m ² /m ²	240 m ²
200 < s < 400 m ²	1,4 m ² /m ²	360 m ²
s > 400 m ²	1,0 m ² /m ²	560 m ²

- Las parcelas mayores de 400 m² se deberán ordenar mediante Estudios de Detalle.
- En el caso de segregaciones posteriores a la aprobación del PGOU la edificabilidad y la superficie máxima edificable de las parcelas resultantes no podrán ser superiores a las de la parcela inicial.

Artículo 373 Altura de la edificación

La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:

- La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (2+AC).
- La altura máxima de fachada se establece en setecientos (700) centímetros,

medidos según lo establecido en el Artículo 119 al Artículo 123.

- La altura máxima visible será de mil trescientos (1.300) centímetros.

Artículo 374 Altura de plantas

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

Artículo 375 Salientes y vuelos

- 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 o espacio libre al que asomen:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,50 m.
desde 6,00 m a 9,00 m	0,70 m
desde 9,00 m en adelante	1,00 m.

- Cuando los elementos anteriores den a un espacio libre privado de la parcela los vuelos podrán alcanzar los cien (100) centímetros de saliente máximo.
- Cornisas y aleros: el vuelo máximo de cornisas y aleros podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo autorizado.
- En toda caso se podrá disponer de un saliente para cornisas y aleros de hasta cuarenta (40) centímetros con independencia del ancho de la calle.



Artículo 376 Tamaño máximo de los edificios

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

- a) Edificios de uso residencial:
 - Longitud máxima de fachada: dieciocho (18) metros
 - Anchura máxima: trece (13) metros
- b) Edificios de uso distinto al residencial:
 - Longitud máxima de fachada: veinticuatro (24) metros
 - Anchura máxima: quince (15) 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.

Artículo 377 Uso característico

1. El uso Característico de esta zona es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.
2. La vivienda mínima admisible en esta zona será la compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio doble, y un aseo completo. Su superficie útil sin incluir en dichos cómputos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni su volumen inferior a ciento veinticinco (125) metros cúbicos.
3. Cuando se trate de apartamentos turísticos destinados al alquiler, podrá reducirse la superficie mínima útil regulada en el apartado anterior hasta los treinta y cinco (35) metros cuadrados.

Artículo 378 Dotación de aparcamiento

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 que se justifique su imposibilidad por las condiciones de la parcela o del viario por el que se accede a la misma.

Artículo 379 Usos compatibles

1. Para la regulación de los usos compatibles se establecen las siguientes situaciones de los mismos:

- 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.

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

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.



Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación a) y b).
- b) Pequeña industria: Se admite en la situación a) y b).
- c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:
 - En situación a) y b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.
 - En situación c): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
- d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten situados en planta baja, semisótano y sótanos de los edificios, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

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 situación a) y b) en planta semisótano, baja y planta primera.
- c) Salas de reunión y hostelero: Se admiten las salas de reunión y los establecimientos de hostelería en las siguientes condiciones:
 - En situación a) y 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.

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 de infraestructuras: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

Artículo 380 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las parcelas resultantes de la ordenación del antiguo Suelo Apto para Urbanizar S.A.U. 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal anteriores, localizadas en la zona Norte del pueblo.
2. Su tipología responde a edificación residencial unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 381 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 382 Condiciones de la nueva edificación

1. Las áreas calificadas como Planeamiento Anterior Incorporado estarán sometidas a las condiciones establecidas en el Plan Parcial correspondiente cuyo contenido se incorpora al PGOU de Gavín.
2. No obstante, la nueva edificación deberá también satisfacer las condiciones generales de la edificación establecidas en el Libro III, Capítulo I y Capítulo II del Título I relativas a las Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios y a las Condiciones de Adecuación Formal.
3. El régimen de compatibilidad de usos será el establecido para la zona de casco consolidado en el Artículo 379.



CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 383 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.

Artículo 384 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 385 Condiciones de la nueva edificación

1. Las áreas calificadas como equipamiento y situadas en el ámbito del suelo urbano del núcleo de Gavín estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la zona residencial casco consolidado, 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.

Artículo 386 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.



TÍTULO III.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 387 Régimen de aplicación

Son de aplicación las condiciones generales del Suelo No urbanizable establecidas para el municipio de Biescas detalladas en el Libro I, Capítulo II del Título IV de estas Normas a excepción de las condiciones de la edificación y de los usos admisibles que se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 388 Condiciones Generales de la edificación

1. Las edificaciones aisladas existentes que se encuentren dispersas en el suelo no urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas. Estas obras deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.
2. Con carácter general solamente estará justificada la construcción de nuevas edificaciones si están vinculadas 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 almacenaje y pequeña industria de carácter artesanal

- d) Instalaciones de utilidad pública o interés social.

Artículo 389 Condiciones de la edificación vinculada a la acampada

1. No se podrá levantar ninguna edificación en parcela de dimensiones menores de veinte mil (20.000) metros cuadrados.
2. La edificación guardará una distancia a los linderos de parcela no inferior a cinco (5) metros.
3. La ocupación de la edificación no será superior al veinte (20) por ciento de la superficie de la finca, siendo la máxima edificabilidad de dos (2) metros de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,2 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 máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil trescientos (1.300) 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 Casco Consolidado.
6. Siempre que sea posible se realizarán tanto el abastecimiento como la evacuación de vertidos desde las redes municipales existentes.

Artículo 390 Condiciones particulares de la edificación hotelera

1. Comprende exclusivamente los edificios hoteleros autorizados en razón a la idoneidad de su emplazamiento y de sus accesos, próximos a las carreteras u otros viales asfaltados, facilidad de conexión con las infraestructuras existentes, etc.
2. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) 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 señalada en la legislación de



carreteras, 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 edificación deberá observar las condiciones generales de este Libro así como las condiciones particulares de la Zona Residencial de Casco Consolidado.
- e) Siempre que sea posible se realizarán tanto el abastecimiento como la evacuación de vertidos desde las redes municipales existentes.

3. 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. Esta dotación de aparcamiento se deberá resolver en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. No podrán autorizarse otras formas de edificación hotelera distintas de la tradicional como son los aparthoteles o los bienes de multipropiedad.

Artículo 391 Condiciones particulares de la edificación vinculada a pequeña industria o almacenaje

Unicamente será admisible la edificación destinada a la guarda o almacenaje de productos inocuos o a la producción industrial de carácter artesanal. Cumplirán las condiciones siguientes:

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento y la edificabilidad será como máximo de 0,1 m²/m², estando limitada en todo caso la edificación a un máximo de mil (1000) metros cuadrados construidos.

- 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 treinta (30) metros de longitud de fachada y dieciséis (16) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros y un retranqueo a cualquier linderos no menor de cinco (5) metros.



CAPÍTULO II. CUADRO DE ORDENACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO III.

		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	
	ACLAREO Y LIMPIEZA DE MONTE	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
EXTRACTIVO	MINERALES ESTRATÉGICOS	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
	MINERALES NO ESTRATÉGICOS	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 3	
	ÁRIDOS		COMP. REGULADO 3	COMP. REGULADO 3	
	CANTERAS		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
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	



		PISOS BIOCLIMÁTICOS		
		Alpino y Subalpino	Montano húmedo	Montano seco
USOS	ACTIVIDADES			
INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS	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			
	TALLERES	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	COMP. REGULADO 1
	EDIFICIOS VINCULADOS A OBRAS PUBLICAS			
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 RECREATIVO	PISTAS DE ESQUÍ ALPINO	COMPATIBLE	
PISTAS DE ESQUÍ FONDO		COMPATIBLE		
ACCESO PEATONAL O CON CABALLERÍA		COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
ACCESO CON BICICLETAS O VEHICULOS 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, BICICLETA 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

<p>CONDICIONES PARTICULARES:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. JUSTIFICACIÓN DE NO EXISTENCIA DE OTRAS OPCIONES DE LOCALIZACIÓN 2. ÚNICAMENTE EN AREAS 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 	<p>CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES:</p> <p>INCOMPATIBLE IMCOMPATIBLE COMPATIBLE</p>
--	---



TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 392 Determinaciones básicas

El planeamiento derivado y la ejecución del suelo urbanizable delimitado de Gavín se adecuará a los parámetros urbanísticos y condiciones recogidas en las fichas de ordenación que se incluyen en el Texto Refundido.



LIBRO VI.- RESTO NÚCLEOS

(BARBENUTA, ESPIERRE, SUSIN, ESCUER, OLIVAN, JAVIERRE, OROS ALTO, OROS BAJO)





TÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 393 Definición

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

Artículo 394 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.

Artículo 395 Cota de origen y referencia

1. 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 en proyección ortogonal al eje de la calle. (Gráfico 1)

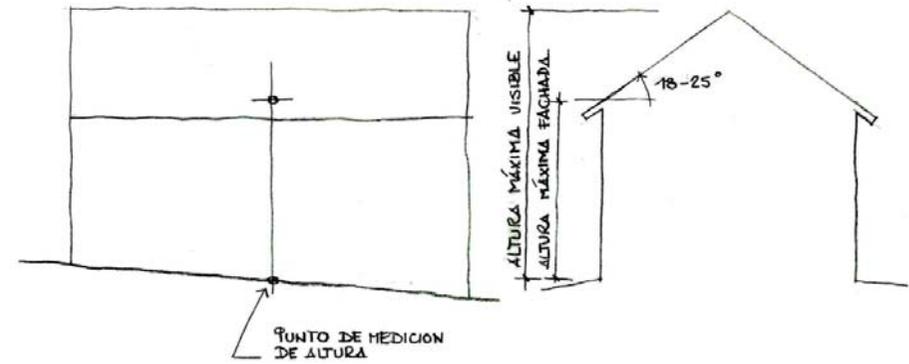


GRÁFICO 1

2. Para la edificación sin fachadas a vial se considera como cota de origen y referencia la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de dicho contacto.
3. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como 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.

Artículo 396 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:

- a) 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.



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.

- b) Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbre del edificio.

Artículo 397 Altura en número de plantas

1. Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.
2. Por debajo de la cota de referencia solamente se admite la construcción de una planta.

Artículo 398 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 cota de origen y referencia (Gráfico 1).
- b) 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 dicha altura en la fachada recayente a la calle superior (Gráfico 2).

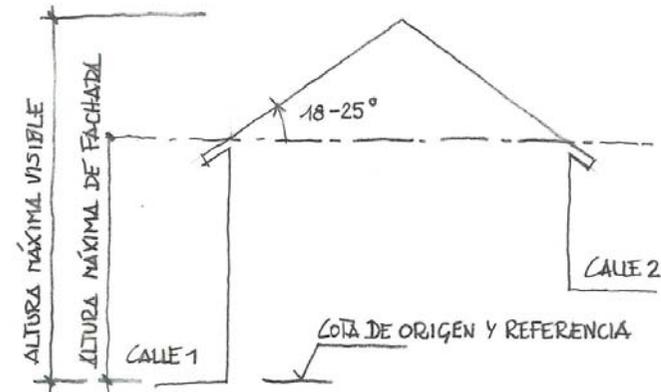


GRÁFICO 2

- c) 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 b) anterior, tomando como cota de origen y referencia para la medición de las alturas la rasante del terreno natural en el punto medio de contacto con la edificación (Gráfico 3).

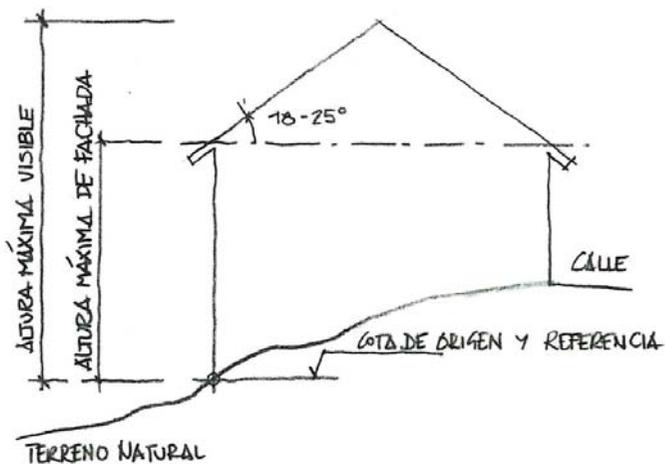


GRÁFICO 3

- d) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior se tomará como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del viario en el punto medio de la fachada debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente al terreno a cota superior. (Gráfico 4).

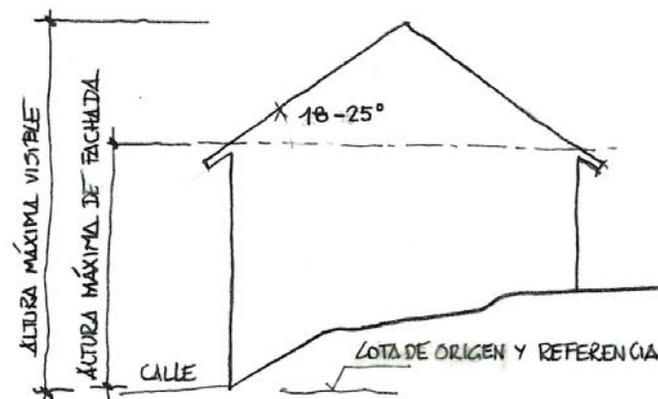
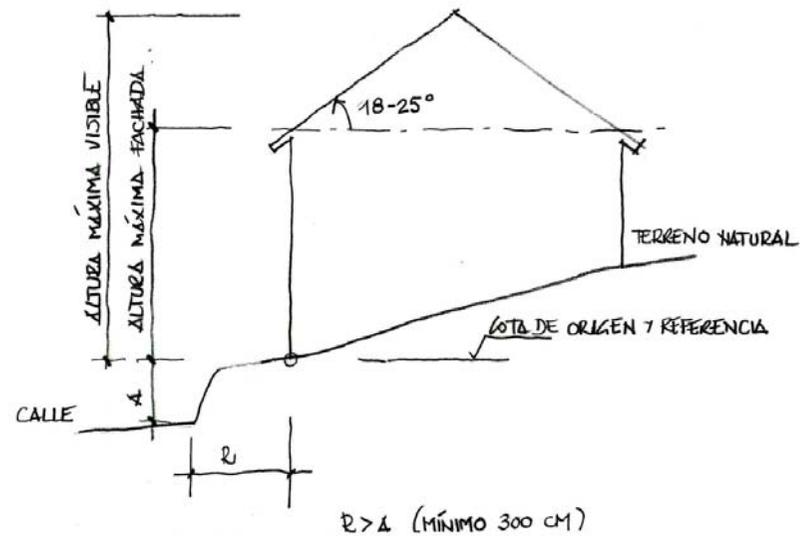


GRÁFICO 4

- e) En parcelas con frente a una sola vía y con terreno a cota superior con relación al vial 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 5).



- 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 6).

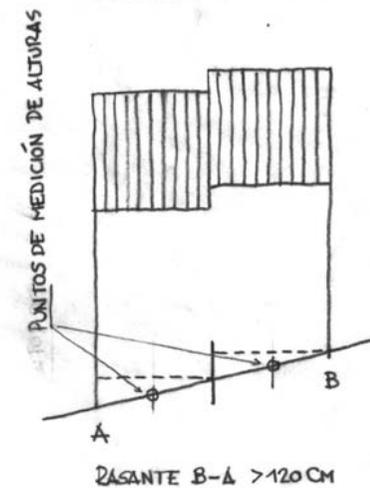
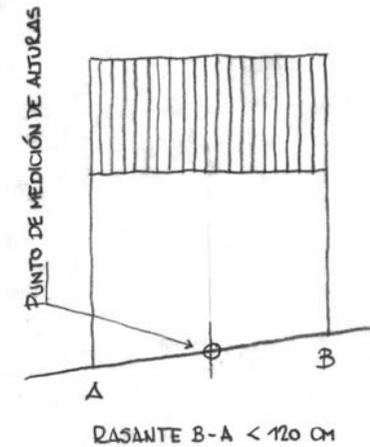


Gráfico 6



CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Artículo 399 Condiciones de adecuación formal

1. Con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Libro I Capítulo IV del Título III de las Normas Urbanísticas, las edificaciones deberán observar el empleo de las soluciones constructivas o materiales que se establecen en los artículos siguientes.
2. Las licencias que se soliciten para cualquier tipo de obra de reforma o rehabilitación en edificios existentes con la cubierta actual de fibrocemento, deberán contemplar entre sus actuaciones la sustitución de este material por cualquier otro de los autorizados con carácter general en estas Normas.

Artículo 400 Fachadas

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, paños 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. El material predominante a utilizar en fachadas será exclusivamente la piedra del país, entendida como tal la existente en las construcciones tradicionales en cuanto a forma, tamaño o textura, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso. La superficie del revestimiento de mampostería de piedra en el conjunto de fachadas del edificio no será inferior al 70% de la superficie total, excluidos huecos, de las mismas.
3. Como segundo material para los elementos de fachadas señalados en el punto primero podrá emplearse la madera maciza o chapada sobre laminados de resinas fenólicas, el hormigón in situ o prefabricado o estucos de cal.
4. Los huecos de fachadas se organizarán preferentemente en columnas verticales con predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 401 Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser sencillas y adaptadas al volumen al que cubren con solución a dos aguas. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:
 - Cubierta a cuatro aguas.
 - Cubierta a tres aguas.
 - Cubierta a un agua en volúmenes secundarios de fondo inferior a cuatrocientos (400) centímetros y de altura igual o inferior a una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+AC), siempre que se encuentren adosados a un volumen principal.
2. Las pendientes estarán comprendidas entre los dieciocho (18) y los veinticinco (25) grados sexagesimales y deberán ser planas.
3. Las vertientes de cubierta de cada uno de los volúmenes que pueden componer una edificación mantendrán sus líneas de cornisa a una misma altura.
4. Los materiales de cubierta se ceñirán a la teja cerámica curva o plana o teja de mortero plana, todas de colores arenas tostados o pardos y a la losa de piedra colocada a la manera tradicional
5. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

Artículo 402 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, su planta será rectangular o circular y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para producir una menor altura.
2. Los paramentos verticales deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio, recomendándose el empleo de piedra tosca.



Artículo 403 Huecos en cubierta

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta en la forma de ventanas en el plano de las mismas o con buhardas o lucanas a razón de un hueco por cada cincuenta (50) metros cuadrados de cubierta.

2. Del número de huecos posibles en cubierta solo podrán ser en la forma de lucanas un máximo de dos unidades por edificio o volumen máximo autorizado en función del Artículo 422, que 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 cien (100) 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, con un máximo de ciento setenta (170) centímetros.
- c) La cubierta será a dos o tres aguas y no presentará un vuelo en el frente de más de veinticinco (25) centímetros.
- d) La separación entre lucanas o entre lucanas y otros huecos 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 lucana y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

4. Las ventanas en el faldón de cubierta ocupando una superficies deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a cien (100) 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 con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

- d) El material exterior de terminación de la ventana, así como de cualquier elemento de oscurecimiento que se instale será del color del material de cubierta admitido.

Artículo 404 Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías exteriores serán de madera oscurecida, barnizada o pintada y metálicas o de PVC en colores lisos sin brillo, adaptándose en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las que dominan en el núcleo actual. (Verdes, marrones o rojas)

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas practicables, batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Artículo 405 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 batientes en los materiales aceptados para las carpinterías.
- b) Contraventana interior de hojas batientes de madera maciza para barnizar o pintar.

Artículo 406 Barandillas

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



Artículo 407 Medianerías

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse con las mismas condiciones que las exigidas para las fachadas.

Artículo 408 Vallados

1. Las parcelas deberán vallarse con las siguientes soluciones técnicas:

- Mediante muretes de mampostería de piedra de, al menos, setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra en forma triangular (guardiaciviles) o semicircular.
- Con cercas de madera oscurecida de una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y barrotes de hierro forjado o colado hasta una altura máxima de ciento noventa cincuenta (190) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

3. Los muretes de piedra de altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, tendrán necesariamente portones de acceso al interior de la parcela que serán de madera y cubiertos por un tejadillo de tejas o losas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 409 Protección visual de los edificios

1. Los tendidos de nuevas instalaciones deberán realizarse soterrados bajo los viales y espacios públicos.

2. Los depósitos de almacenamiento de combustibles u otras instalaciones privativas de los edificios deberán localizarse en el interior de los mismos o, si esto no es reglamentariamente posible, ocultándolos de las vistas desde la vía pública.

Artículo 410 Instalaciones de vertido

1. Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de entradas de aguas parásitas, como aguas limpias procedentes de acequias, escorrederos, barrancos, drenajes, etc.

2. La naturaleza de los vertidos admisibles a la red de alcantarillado será la referida en la normativa reguadora de los saneamientos

3. De acuerdo con la legislación aragonesa de saneamiento y depuración se aplicarán las correspondientes cargas.



TÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES EN LA ZONA DE SUELO URBANO

CAPÍTULO I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

Artículo 411 Ámbito y características

1. Pertenecen al ámbito de esta zona la practica totalidad de los suelos urbanos consolidados de los núcleos de Barbenuta, Escuer, Espierre, Javierre del Obispo, Oliván, Orós Alto y Orós Bajo.
2. La tipología corresponde a edificación de vivienda unifamiliar o colectiva 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 o colectiva.
4. El objetivo que persigue el Plan General esta zona es su conservación ambiental.

Artículo 412 Obras admitidas

1. Obras en los edificios. Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, 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.

Artículo 413 Aplicación

1. Las condiciones particulares de la zona Residencial son de aplicación a obras de nueva edificación. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de densidad, posición, edificabilidad o

alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

2. No serán de aplicación las condiciones de edificabilidad establecidas en el Artículo 417 y el Artículo 418, en los casos de obras de reestructuración o rehabilitación de edificios cuando éstos de encuentren recogidos en el catálogo de bienes protegidos de este Plan general y siempre que dichas obras no supongan alteración de los parámetros definitorios del volumen inicial del edificio.

Artículo 414 Condiciones de parcela

1. Se entiende por parcela mínima aquella en la que se puede desarrollar, cumpliendo las restantes condiciones particulares, la vivienda mínima definida en el Artículo 423.
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 linderos 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.

Artículo 415 Posición respecto de la alineación exterior

1. 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.



2. Se permitirán retranqueos laterales cuando existan servidumbres anteriores o para resolver medianeras con edificios singulares exentos.

Artículo 416 Posición respecto a linderos

1. La edificación se situará libremente en el interior de la parcela, con independencia de los retranqueos que deban realizarse por la apertura de huecos, servidumbres consolidadas u otras afecciones anteriores. y en general, por cuantas disposiciones de las presentes ordenanzas afecten a la relación entre la edificación y los espacios liberados de la misma.
2. La edificación se adosará obligatoriamente a los linderos laterales cuando la estructura urbana existente sea ya de edificaciones medianeras.

Artículo 417 Edificabilidad del uso característico

1. La edificabilidad máxima del uso residencial característico se determinará a partir del tamaño de la parcela neta, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de la parcela	Coefficiente de edificabilidad
Hasta 150 m ²	1,2 m ² /m ²
Más de 150 m ²	1,2 m ² /m ² por los primeros 150 m ² 0,6 m ² /m ² por el resto de superficie neta de parcela

2. Las parcelas mayores de 400 m² se deberán contar con la aprobación de un Estudios de Detalle previo.
3. En el caso de segregaciones posteriores a la aprobación del PGOU la edificabilidad y la superficie máxima edificable de las parcelas resultantes no podrán ser superiores a las de la parcela inicial.

Artículo 418 Edificabilidad del uso de servicios terciarios

1. La edificabilidad correspondiente a los usos terciarios compatibles con el uso característico será la resultante de incrementar los coeficientes del Artículo 417 en un 30%.
2. En el caso en que coexistan usos residenciales y usos terciarios en una misma parcela o edificio, la superficie máxima edificable en el conjunto de la misma no será superior, en todo caso, a la que resulte de aplicar a la superficie total de la parcela, descontada, en su caso, la superficie de las cesiones libres y gratuitas no superiores al 15% de la superficie inicial, los coeficientes del Artículo 417 incrementados en 15%.

Artículo 419 Altura de la nueva edificación

1. La altura de la nueva edificación se atenderá a las siguientes limitaciones:
 - a) La altura máxima en número de plantas será de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (2+AC).
 - b) Cuando el entorno inmediato esté construido con mayores alturas, podrá edificarse una altura de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (3+AC).

Altura en número de plantas	1+AC	2+AC	3+AC
Altura máxima de fachada	350 cm	700 cm	1.000 cm
Altura máxima visible	650 cm	1.100 cm	1.400 cm

- c) Las alturas máximas de fachada y máximas visibles se limitan en el cuadro siguiente, medidas según lo establecido en el Artículo 394 al Artículo 398.

Artículo 420 Altura de plantas

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



Artículo 421 Salientes y vuelos

1. No se admiten cuerpos volados cerrados.
2. 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 o espacio libre al que asomen:

Anchura de la calle	Saliente
menos de 4,00 m.	0
desde 4,00 m a 6,00 m	0,50 m.
desde 6,00 m a 9,00 m	0,70 m
desde 9,00 m en adelante	1,00 m.

3. Cuando los elementos anteriores den a un espacio libre privado de la parcela los vuelos podrán alcanzar los cien (100) centímetros de saliente máximo.
4. Cornisas y aleros: el vuelo máximo de cornisas y aleros podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo autorizado.
5. En toda caso se podrá disponer de un saliente para cornisas y aleros de hasta cuarenta (40) centímetros con independencia del ancho de la calle.

Artículo 422 Tamaño máximo de los edificios

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:
 - a) Edificios de uso residencial:
 - Longitud máxima de fachada: dieciséis (16) metros
 - Anchura máxima: doce (12) metros
 - b) Edificios de uso distinto al residencial:

- Longitud máxima de fachada: veinticuatro (24) metros
- Anchura máxima: quince (15) 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 edificios o elementos de promociones unitarias, se evitará la repetición o edificación en serie de un mismo o varios modelos, garantizándose la necesaria individualidad de cada uno de aquellos.

Artículo 423 Uso característico

1. El uso Característico de esta zona es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.
2. La vivienda mínima admisible en esta zona será la compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio doble, y un aseo completo. Su superficie útil sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores no será inferior a sesenta (60) metros cuadrados ni su volumen inferior a ciento cincuenta (150) metros cúbicos.

Artículo 424 Densidad del uso característico

Se establece una densidad máxima del uso característico residencial de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie edificable en la parcela, calculada a partir de los índices de edificabilidad establecidos en el Artículo 417, en unidades de vivienda no inferiores a sesenta (60) metros cuadrados de superficie útil.

Artículo 425 Dotación de aparcamiento

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 que se justifique su imposibilidad por las condiciones de la parcela o del viario por el que se accede a la misma.



Artículo 426 Usos compatibles

1. Para la regulación de los usos compatibles se establecen las siguientes situaciones de los mismos:

- 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.

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

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.

Industrial:

- a) Talleres artesanos: Se admite en situación a) y b).
- b) Pequeña industria: Se admite en la situación a) y b).
- c) Almacenes: Se admiten en las siguientes condiciones:
- En situación a) y b): en calles de ancho inferior a seis (6) metros, con una superficie de cien (100) metros cuadrados.

- En situación c): en calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitación.
- d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten situados en planta baja, semisótano y sótanos de los edificios, en la parte del solar no ocupada por la edificación, o en edificio anejo de uso exclusivo.

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 situación a) y b) en planta semisótano, baja y planta primera.
- c) Salas de reunión y hostelería: Se admiten las salas de reunión y los establecimientos de hostelería en las siguientes condiciones:
- En situación a) y b): con superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - En situación c): sin más limitaciones que las derivadas de la legislación sobre espectáculos públicos y actividades recreativas.

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 b) o c).
- c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación b) o c).



CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL

Artículo 427 Ámbito y características

1. Pertenecen a este ámbito las parcelas edificadas anteriormente al PGOU en suelos no urbanizables próximas a los cascos urbanos consolidados que por efecto de la ampliación de éstos han quedado en situación de colindancia.
2. Su tipología responde a edificación residencial unifamiliar aislada.
3. El objetivo que persigue el Plan General es su inclusión en la trama urbana próxima con la edificabilidad y densidad consolidadas estableciendo, en su caso, las cesiones para ampliación de viales o condiciones de acceso a infraestructuras que resulten convenientes.

Artículo 428 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 429 Condiciones de la nueva edificación

La nueva edificación deberá también satisfacer las condiciones generales de la edificación establecidas en el Libro VI, Capítulo I y II del Título I relativas a las Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios y a las Condiciones de Adecuación Formal así como las Condiciones Particulares de la Zona Residencial fijadas en el Libro VI, Capítulo I del Título II de estas Normas con la excepción de los preceptos enunciados a continuación.

Artículo 430 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de tres metros cuadrados por cada diez metros de superficie neta de parcela (0,3 m²/m²).

Artículo 431 Densidad del uso característico

Se establece una densidad máxima del uso característico residencial en doce viviendas por hectárea de superficie neta de parcela. (12 viv/Ha) en suelos urbanos consolidados o de diez viviendas por hectárea (10 viv/Ha) de superficie bruta cuando se trate de suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de ejecución.



CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

Artículo 432 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.

Artículo 433 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas.

Artículo 434 Condiciones de la nueva edificación

1. Las áreas calificadas como equipamiento estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para la zona residencial, 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 un Estudio de Detalle previo.

Artículo 435 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.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VERDE PRIVADA

Artículo 436 Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito las áreas libres de edificación situadas en el interior de las parcelas de dominio privado y que el Plan considera relevantes para mantener las tipologías de las manzanas tradicionales de los núcleos.

Artículo 437 Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición, contempladas en los Artículo 20 al Artículo 23 de estas Normas, pero quedan excluidas las de nueva edificación.

En Zaragoza, Febrero de 2010.

El equipo redactor:

Daniel Olano Pérez

Alberto Mendo Martínez

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L