

# TEXTO REFUNDIDO



## ADAPTACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS A PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL MUNICIPIO DE QUINTO



Abril de 2006

**NORMAS URBANISTICAS**

**TITULO I.- NORMAS URBANISTICAS GENERALES ..... 11**

**CAPITULO I.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA ..... 11**

- I.1.- OBJETO..... 11
- I.2.- ALCANCE ..... 11
- I.3.- VIGENCIA..... 11
- I.4.- REVISION..... 11

**CAPITULO II.- EFECTOS DE SU APROBACION ..... 12**

- II.1.- PUBLICIDAD ..... 12
- II.2.- OBLIGATORIEDAD ..... 12
- II.3.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION ..... 12
- II.4.- ENAJENACIONES..... 12

**CAPITULO III.- DERECHOS Y DEBERES BASICOS ..... 13**

- III.1.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO..... 13
- III.2.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE ..... 13
- III.3.- OBLIGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE ..... 13
- III.4.- COSTES DE LA URBANIZACION ..... 14
- III.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION..... 14

**CAPITULO IV.- DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINA ..... 15**

- IV.1.- DEBER DE CONSERVACION..... 15
- IV.2.- ORDENES DE EJECUCION..... 15
- IV.3.- MEDIDAS DE SEGURIDAD..... 15
- IV.4.- ESTADO RUINOSO..... 15

**CAPITULO V.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DE SUELO..... 15**

- V.1.- CESION DE TERRENOS MUNICIPALES ..... 15
- V.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO..... 15

**CAPITULO VI.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO, LICENCIAS..... 16**

- VI.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA ..... 16
- VI.2.- NECESIDAD DE LA LICENCIA ..... 16
- VI.4.- COMPETENCIA ..... 17
- VI.5.- CADUCIDAD ..... 17
- VI.6.- SUSPENSION..... 17
- VI.7.- PERMISOS DE URGENCIA ..... 18

**CAPITULO VII.- FINAL DE OBRAS..... 18**

- VII.1.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO..... 18
- VII.2.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS..... 18
- VII.3.- MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS..... 18
- VII.4.- CEDULA DE HABITABILIDAD..... 19

<b>CAPITULO VIII.- DISCIPLINA URBANISTICA .....</b>	<b>19</b>
VIII.1.- INSPECCION DE LAS OBRAS.....	19
VIII.2.- INSPECCION DE ACTIVIDADES .....	19
VIII.3.- INFRACCIONES .....	19
VIII.4.- AGRAVANTES .....	20
VIII.5.- RESPONSABLES .....	20
VIII.6.- COMPETENCIAS Y SANCIONES .....	20
<b>TITULO II.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....</b>	<b>21</b>
I.1.- CLASIFICACION .....	21
I.1.1.- Suelo Urbano.....	21
I.1.2.- Suelo Urbanizable .....	21
I.1.3.- Suelo No Urbanizable.....	21
<b>CAPITULO II.- SUELO URBANO (SU) .....</b>	<b>22</b>
II.1.- CATEGORÍAS .....	22
II.2.- UNIDADES DE EJECUCION .....	22
II.3.- SISTEMAS DE ACTUACION .....	22
II.3.1.- Compensación.....	23
II.3.2.- Cooperación .....	23
II.3.3.- Expropiación .....	23
II.3.4.- Acuerdo entre propietarios .....	23
II.3.5.- Normalización de fincas .....	23
II.4.- REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO.....	23
II.5.- CONDICION DE SOLAR .....	24
II.6.- EDIFICACION EN SUELO URBANO QUE NO TIENE CONDICION DE SOLAR .....	24
II.7.- ALINEACIONES Y RASANTES .....	24
<b>CAPITULO III.- SUELO URBANIZABLE (SUR) .....</b>	<b>25</b>
III.1.- CARÁCTER .....	25
III.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE .....	25
<b>CAPITULO IV.- SUELO NO URBANIZABLE (SNU) .....</b>	<b>25</b>
IV.1.- CARÁCTER.....	25
IV.2.- AUTORIZACION DE CONSTRUCCIONES EN SNU .....	25
<b>CAPITULO V.- PLANES ESPECIALES.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPITULO VI.- ESTUDIOS DE DETALLE .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPITULO VII.- PROYECTOS DE URBANIZACION .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPITULO VIII.- PLAN PARCIAL .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPITULO IX.- PARCELACION Y REPARCELACION .....</b>	<b>28</b>
IX.1.- PARCELACION.....	28
IX.2.- REPARCELACION.....	28
<b>CAPITULO X.- CONDICIONANTES DE LOS SERVICIOS URBANOS .....</b>	<b>28</b>
X.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	28
X.2.- SANEAMIENTO .....	29

X.3.- RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO ..... 30  
 X.4.- PAVIMENTACION..... 32  
 X.5.- OTROS SERVICIOS URBANOS ..... 32

**TITULO III.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION ..... 34**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES ..... 34**

**CAPITULO II.- DEFINICIONES ..... 34**

**CAPITULO III.- CONDICIONES DE VOLUMEN, USO E HIGIENICO-SANITARIAS ..... 36**

III.1.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN ..... 36  
 III.1.1.- Sótanos ..... 36  
 III.1.2.- Plantas bajas ..... 37  
 III.1.3.- Plantas alzada ..... 37  
 III.1.4.- Ático ..... 37  
 III.1.5.- Construcciones por encima de la altura ..... 37  
 III.2.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ..... 37  
 III.2.1.- Edificación en manzana cerrada ..... 37  
 III.2.1.1.- Manzana cerrada con patios privados de parcela ..... 37  
 III.2.2.- Edificación en hilera ..... 38  
 III.2.2.1.- Uso unifamiliar ..... 38  
 III.2.2.2.- Uso colectivo ..... 38  
 III.2.3.- Edificación en ladera ..... 38  
 III.2.4.- Edificación aislada ..... 38  
 III.2.5.- Edificación industrial ..... 38  
 III.2.6.- Tipos no especificados ..... 38  
 III.2.7.- Condiciones suplementarias ..... 38  
 III.2.8.- Retranqueos y reordenación de volúmenes ..... 38  
 III.2.9.- Agrupamiento de volúmenes ..... 39  
 III.3.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS ..... 39  
 III.3.1.- Balcones ..... 39  
 III.3.2.- Aleros, en coronación del edificio ..... 39  
 III.3.3.- Miradores ..... 39  
 III.4.- PATIOS ..... 40  
 III.5.- RENOVACIÓN DE EDIFICIOS ..... 40  
 III.6.- FACHADAS ..... 40  
 III.7.- MEDIANERÍAS ..... 40  
 III.8.- CHAFLANES ..... 40  
 III.9.- USOS ..... 41  
 III.9.1.- Uso residencial o de vivienda ..... 41  
 III.9.2.- Uso agrícola y ganadero ..... 41  
 III.9.3.- Uso industrial ..... 42  
 III.9.4.- Uso público: Equipamientos y Servicios ..... 43  
 III.9.4.1.- Usos existentes ..... 44  
 III.9.4.2.- Incompatibilidades de uso ..... 44  
 III.9.5.- Espacio libre ..... 44

III.1.10.- CONDICIONES HIGIÉNICO – SANITARIAS .....	44
III.10.1.- Condiciones generales .....	44
III.10.2.- Dimensiones mínimas .....	45
III.10.3.- Ventilación .....	45
III.10.4.- Iluminación.....	45
III.10.5.- Locales industriales .....	45
III.10.6.- Locales de uso público .....	45
III.10.7.- Accesos y escaleras .....	45
III.10.7.1.- Accesos .....	45
III.10.7.2.- Escaleras .....	46
III.10.7.3.- Rampas .....	46
III.10.8.- Condiciones de baños y retretes .....	46
III.10.9.- Patios .....	46
III.10.10.- Altura de pisos .....	46
III.10.12.- Basuras y estercoleros .....	47
III.10.13.- Saneamiento de espacios libres.....	47
III.10.14.- Normativa específica de la edificación .....	47
III.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS .....	47
III.11.1.- Cerro del Calvario, Sector V-19.....	49
III.11.2.- Plan Especial del Cerro del Calvario y su entorno .....	50

**CAPITULO IV.- REGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS..... 50**

IV.1.- AMBITO DE APLICACIÓN.....	50
IV.2.- GRADOS DE PROTECCIÓN.....	51
IV.2.1.- Nivel Integral .....	51
IV.2.2.- Nivel estructural.....	51
IV.2.3.- Nivel ambiental.....	51
IV.3.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....	52
IV.3.1.- Tipos de Obras .....	52
IV.3.2.- Conservación .....	52
IV.3.3.- Restauración .....	52
IV.3.4.- Consolidación.....	52
IV.3.5.- Rehabilitación.....	52
IV.3.6.- Reestructuración .....	53
IV.3.7.- Obra nueva.....	53
IV.3.8.- Obras Parciales.....	53
IV.4.- CONDICIONES ESTETICAS .....	53
IV.5.- NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL .....	54
IV.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	54
IV.7.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	55
IV.8.- AMBITO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.....	55

**TITULO IV.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO (SU) ..... 56**

**CAPITULO I.- CALIFICACION DEL SUELO ..... 56**

**CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION ..... 56**

II.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO..... 56

    II.1.1.- Tipo de ordenación ..... 56

    II.1.2.- Usos..... 56

    II.1.3.- Ocupación máxima ..... 56

    II.1.4.- Edificabilidad máxima ..... 56

    II.1.5.- Altura máxima ..... 57

II.2.- RESIDENCIAL INTENSIVO ..... 57

    II.2.1.- Tipo de ordenación ..... 57

    II.2.2.- Usos..... 57

    II.2.3.- Ocupación máxima ..... 57

    II.2.4.- Edificabilidad máxima ..... 57

    II.2.5.- Altura máxima ..... 57

    II.2.6.- Condiciones de la edificación ..... 57

II.3.- RESIDENCIAL INTENSIVO ENSANCHE ..... 58

    II.3.1.- Tipo de ordenación ..... 58

    II.3.2.- Usos..... 58

    II.3.3.- Ocupación máxima ..... 58

    II.3.4.- Altura máxima ..... 58

    II.3.5.- Fondos edificables ..... 58

II.4.- RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO..... 58

    II.4.1.- Grados ..... 58

    II.4.2.- Grado 1 ..... 59

        II.4.2.1.- Tipo de ordenación ..... 59

        II.4.2.2.- Usos..... 59

        II.4.2.3.- Altura máxima ..... 59

        II.4.2.4.- Edificabilidad máxima ..... 59

        II.4.2.5.- Zona Opuesta del ferrocarril ..... 59

    II.4.3.- Grado 2 ..... 59

        II.4.3.1.- Tipo de ordenación ..... 59

        II.4.3.2.- Usos..... 59

        II.4.3.3.- Ocupación máxima ..... 59

        II.4.3.4.- Edificabilidad máxima ..... 60

        II.4.3.5.- Altura máxima ..... 60

        II.4.3.6.- Parcela mínima ..... 60

        II.4.3.7.-Alineaciones de fachada ..... 60

        II.4.3.8.- Retranqueo a los testeros ..... 60

    II.4.4.- Grado 3 ..... 60

        II.4.4.1.- Tipo de ordenación ..... 60

        II.4.4.2.- Usos..... 60

        II.4.4.3.- Viviendas en hilera ..... 60

        II.4.4.4.- Viviendas aisladas ..... 61

II.5.- RESIDENCIAL EXTENSIVO ..... 61

    II.5.1.- Tipo de ordenación ..... 61

    II.5.2.- Usos..... 61

II.5.3.- Ocupación máxima.....	61
II.5.4.- Parcela mínima.....	62
II.5.5.- Edificabilidad máxima.....	62
II.5.6.- Altura máxima.....	62
II.5.7.- Retranqueos.....	62
II.5.8.- Condiciones de la edificación.....	62
II.6.- INDUSTRIA ESPECIAL-CONSOLIDADA (IE).....	62
II.6.1.- Tipo de ordenación.....	62
II.6.2.- Usos.....	62
II.6.3.- Edificabilidad.....	62
II.6.4.- Altura máxima.....	62
II.6.5.- Retranqueos.....	63
II.6.6.- Modificación de la actividad o uso.....	63
II.7.- INDUSTRIA LIGERA (IL).....	63
II.7.1.- Usos.....	63
II.7.2.- Ocupación máxima.....	63
II.7.3.- Altura máxima.....	63
II.7.4.- Edificabilidad.....	64
II.7.5.- Retranqueos.....	64
II.7.6.- Condicionantes.....	64
II.8.- EQUIPAMIENTOS.....	64
II.8.1.- Usos.....	64
II.8.2.- Ocupación máxima.....	64
II.8.3.- Edificabilidad máxima.....	64
II.9.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.....	64
II.9.1.- Aplicación.....	64
II.9.2.- Destino.....	64
II.9.3.- Condiciones de uso.....	65
II.10.- UNIDADES DE EJECUCION.....	66
II.10.1.- Unidad de Ejecución U.E-15.....	66
II.10.2.- Unidad de Ejecución U.E-25.....	67
II.10.3.- Unidad de Ejecución U.E-29.....	68
II.11.- DISPOSICIONES SOBRE CAMBIOS DE USOS.....	69

**TITULO V.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE (SUR) ..... 70**

**CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE..... 70**

I.1.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.....	70
I.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	70

**CAPITULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SURD) . 71**

II.1.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.....	71
II.2.- DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES.....	71
II.2.1.- Delimitación de los sectores con vías arteriales.....	71
II.3.- APROVECHAMIENTO.....	72
II.3.1.- Aprovechamiento medio de un sector.....	72
II.3.2.- Aprovechamiento urbanístico objetivo.....	72

II.3.3.- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado .....	72
II.3.4.- Aprovechamiento urbanístico subjetivo.....	72
II.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES .....	73
II.5.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	73
II.6.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES .....	73
II.7.- ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS .....	73
II.8.- ORDENACIÓN DEL ESPACIO VIARIO .....	74
II.9.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS .....	74
II.10.- MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVAS DE DOTACIONES .....	74
II.11.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES .....	74
II.11.1.- Memoria de los planes parciales .....	74
II.11.2.- Ordenanzas reguladoras de los planes parciales .....	76
II.11.3.- Delimitación de unidades de ejecución y plan de etapas de los planes parciales.....	76
II.11.4.- Estudio económico y financiero de los planes parciales.....	77
II.11.5.- Planos de información de los planes parciales .....	77
II.11.6.- Planos de ordenación de los planes parciales .....	77
II.11.7.- Planes parciales de iniciativa particular .....	78
<b>CAPITULO III.- SURD-I Y SURD-R.....</b>	<b>78</b>
III.1.- SURD-I.....	78
III.2.- SURD-R.....	79
III.2.1.- Residencial Semiintensivo.....	79
III.2.1.1.- Grado 4.....	79
III.2.1.1.- Grado 5.....	79
III.2.2.- Residencial Extensivo .....	79
<b>CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SURND).....</b>	<b>80</b>
IV.1.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.....	80
IV.2.- CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	80
IV.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO .....	82
<b>CAPITULO V.- PLANEAMIENTO RECOGIDO EN SUELO URBANIZABLE (PR).....</b>	<b>82</b>
V.1.- PLANEAMIENTO RECOGIDO EN EL SUELO URBANIZABLE.....	82
<b>TITULO VI.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU) .....</b>	<b>83</b>
<b>CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO.....</b>	<b>83</b>
<b>CAPITULO II.- REGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE ACTUACION.....</b>	<b>83</b>
<b>CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (SNUG).....</b>	<b>83</b>
III.1.- CONSTRUCCIONES AGRICOLAS Y PECUARIAS .....	83
III.2.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCUALDAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.....	84
III.3.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL .....	84
III.4.- EDIFICIOS AISLADOS DEDICADOS A VIVIENDAS FAMILIARES .....	85



<b>CAPITULO IV.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)</b> .....	<b>85</b>
IV.1.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNUE EN)	86
IV.1.1.- Cauces y Riberas Fluviales (SNUE EN.1)	86
IV.1.2.- Espacios de Alto Valor Ecológico (SNUE EN.2)	87
IV.1.2.1.- Alto Valor Ecológico 1 (SNUE EN.2.1.)	87
IV.1.2.2.- Alto Valor Ecológico 2 (SNUE EN.2.2.)	87
IV.1.2.3.- L.I.C. y Z.E.P.A. (SNUE EN.2.3.)	87
IV.2.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNUE EP)	88
IV.2.1.- Protección de la Agricultura en el Regadío (SNUE EP.1)	88
IV.3.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL (SNUE PC)	88
IV.3.1.- Yacimientos Arqueológicos (SNUE PC.1)	88
IV.4.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE TERRENOS SUJETOS A PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS: (SNUE SC)	89
<b>CAPITULO V.- NUCLEO DE POBLACION</b> .....	<b>89</b>
<b>CAPITULO VI.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS</b> .....	<b>89</b>
VI.1.- CONDICIONES DE VIVIENDA	89
VI.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA	90
VI.3.- EVACUACION DE AGUAS	90
VI.4.- BASURAS	90
<b>TITULO VII.- REGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES</b> .....	<b>91</b>
<b>CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS</b> .....	<b>91</b>
I.1.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES: DEFINICIÓN	91
I.2.- CATEGORIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	91
I.3.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES	91
I.4.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	92
I.5.- DESARROLLO DE LAS DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL	92
I.6.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL	92
<b>CAPITULO II.- SISTEMA DE COMUNICACIONES</b> .....	<b>93</b>
II.1.- RED VIARIA	93
II.1.1.- Zonas de Protección de las Carreteras	93
II.1.2.- Protección y ampliación del Sistema de Comunicaciones	94
II.1.3.- Dimensiones de Vías	94
II.1.4.- Dimensiones de Caminos Agrícolas	94
II.1.5.- Vías Urbanas	94
II.2.- RED FERROVIARIA Y CENTRO DE TRANSPORTES DE VIAJEROS	94
II.2.1.- Condiciones de la Zona de Viales Ferroviarios	95
<b>CAPITULO III.- SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b> .....	<b>96</b>
III.1.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD	96
<b>CAPITULO IV.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS</b> .....	<b>97</b>
IV.1.- CONDICIONES DE LOS USOS	97
IV.1.1.- Clasificación de los Equipamientos	97

IV.1.2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS ..... 97

IV.1.3.- Usos Compatibles en los Equipamientos ..... 98

IV.1.4.- Sustitución de Usos en los Equipamientos ..... 98

IV.1.5.- Equipamientos existentes de Titularidad Privada ..... 98

IV.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION ..... 99

IV.2.1.- Condiciones de Edificabilidad de los elementos del Sistema General de Equipamientos ..... 99

**TITULO VIII.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE ..... 100**

**CAPITULO I.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE ..... 100**

I.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN ..... 100

I.2.- BASURAS Y ESTERCOLEROS..... 100

I.3.- PROTECCIÓN FORESTAL Y DE ARBOLADO ..... 100

I.4.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERÉS ..... 100

I.5.- PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS ..... 101

I.6.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES ..... 103

I.7.- PROTECCIÓN DE LA RED DE FERROCARRILES ..... 105

I.8.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA Y OTROS TENDIDOS AÉREOS..... 105

I.9.- PROTECCIÓN DEL RECURSO DE AGUA ..... 105

I.10.- PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS..... 106

I.11.- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN RUPÍCOLA ..... 106

I.12.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS ..... 106

**CAPITULO II.- PROTECCIÓN CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES ..... 107**

II.1.- RUIDOS ..... 107

II.1.1.- Niveles de perturbación por ruidos..... 107

II.1.2.- Normas de protección del ambiente interior..... 107

II.1.3.- Vehículos de motor..... 109

II.1.4.- Otras actividades ..... 109

II.2.- VIBRACIONES ..... 109

**CAPITULO III.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA..... 110**

**CAPITULO IV.- PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS ..... 110**

**CAPITULO V.- PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS..... 110**

V.1.- PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS ..... 111

V.1.1.- Prohibiciones generales ..... 111

V.1.2.- Prohibiciones específicas..... 111

V.1.3.- Limitaciones de vertido ..... 112

V.1.4.- Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado ..... 113

## **TITULO I.- NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

### **CAPITULO I.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

#### **I.1.- OBJETO**

El Plan General de Ordenación Urbana de ámbito municipal, tiene por objeto clasificar el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación de suelo urbano, y de las áreas que integran el suelo urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable (art. 12 de la LUA).

#### **I.2.- ALCANCE**

Afectará a cuantos actos relativos al suelo y a la edificación realicen la Administración y los particulares en la totalidad de su término municipal.

En todo lo no dispuesto explícitamente, se aplicarán las disposiciones legales vigentes, quedando subordinadas a aquellas que fuesen de rango superior y aplicándose la que fuese más restrictiva si fuesen del mismo rango. Con carácter complementario se estará a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias Provinciales.

#### **I.3.- VIGENCIA**

Las presentes Normas Urbanísticas, entrarán en vigor con la aprobación definitiva del Plan General, de las que forman parte integrante, al día siguiente de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial (Disposición Adicional sexta de la LUA y art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la LUA).

La vigencia será indefinida, sin perjuicio de su derogación parcial o total, anticipada por vía de modificación o revisión con los trámites legales.

#### **I.4.- REVISION**

Serán motivos de revisión del Plan las siguientes circunstancias:

- Cuando se vean afectados por un planeamiento de rango superior
- Variaciones sensibles en las previsiones de crecimiento, usos...que justifiquen otra clasificación de suelo.
- Dejan de ser válidos los fines y objetivos a los que responden.
- Alteración por factores exteriores al municipio de los criterios fundamentales considerados para la elaboración del Plan.
- Aparición de usos no previstos que alteren el destino del suelo.
- Agotamiento de la capacidad del suelo.

En los demás supuestos no contemplados anteriormente como Revisión, la alteración de las determinaciones del Plan se considerarán como Modificación aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo (art. 73 de la LUA)

Los procedimientos de revisión o modificación quedan establecidos en los art 72, 73, 74 y 75 de la LUA.

## **CAPITULO II.- EFECTOS DE SU APROBACION**

### **II.1.- PUBLICIDAD**

La entrada en vigor del Plan General producirá efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la normativa vigente.

Todos los documentos, gráficos y escritos, son públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse en el Ayuntamiento (Disposición Adicional sexta de la LUA).

Los particulares, por escrito, pueden solicitar del Ayuntamiento la información del régimen urbanístico aplicable a una finca (art. 146 del Reglamento de Planeamiento de la LUA), que deberá ser facilitada en el plazo de un mes.

### **II.2.- OBLIGATORIEDAD**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el Plan (art. 67 de la LUA).

La obligatoriedad de observancia del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones establecidas.

Se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional, según los art. 16 y 30 de la LUA, dependiendo del tipo de suelo del que se trate.

### **II.3.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION**

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan y que resulten disconformes con las mismas, serán considerados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, así como las obras parciales según el art. 70 de la LUA.

### **II.4.- ENAJENACIONES**

El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el título de enajenación.

En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación de planeamiento, y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

En los actos de enajenación de terreno en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, facultará al adquirente a rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su

otorgamiento, y exigir la indemnización por daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. (Art. 21 L.R.S.V)

## **CAPITULO III.- DERECHOS Y DEBERES BASICOS**

### **III.1.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Los propietarios de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada (suelo Urbano No Consolidado), deberán asumir los siguientes deberes (art. 18 de la LUA):

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia

### **III.2.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

Los propietarios de suelo urbanizable además de los deberes correspondientes a los propietarios de suelo urbano No Consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector, deberán: (art 29 de la LUA):

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

### **III.3.- OBLIGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

Los propietarios de suelo No Urbanizable no podrán destinarlos a fines distintos del agrícola forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales (art. 21 de la LUA).

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

### **III.4.- COSTES DE LA URBANIZACION**

Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios afectados son (art. 123 de la LUA):

- Obras de vialidad (explanación, afirmado, pavimentación y canalizaciones).
- Obras de saneamiento (colectores, acometidas, sumideros, atarjeas y estaciones depuradoras).
- Suministro de agua (captación, distribución de agua potable, riego e hidrantes).
- Suministro de energía eléctrica (conducción, distribución y alumbrado público).
- Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

También será por cuenta de los propietarios los costes de los proyectos de Urbanización, Reparcelación o Estudios de Detalle, si éstos fueran necesarios (art. 123 de la LUA).

### **III.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos será a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (art. 67 R.G.)

## **CAPITULO IV.- DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINA**

### **IV.1.- DEBER DE CONSERVACION**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (art. 184.1 de la LUA).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesaria para conservar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con indicación del plazo de ejecución.

### **IV.2.- ORDENES DE EJECUCION**

El Ayuntamiento también podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública (art. 184.1 de la LUA)

Si el propietario no cumpliera con lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado (art. 184.2 de la LUA).

### **IV.3.- MEDIDAS DE SEGURIDAD**

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera (art. 191 de la LUA).

La declaración de ruina producirá la inclusión automática en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, si existe.

### **IV.4.- ESTADO RUINOSO**

Se declarará en los siguientes supuestos:

- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

## **CAPITULO V.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCION EN EL MERCADO DE SUELO**

### **V.1.- CESION DE TERRENOS MUNICIPALES**

Los terrenos del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser cedidos para edificarse para fines que redunden en beneficio del municipio (art. 91 de la LUA).

### **V.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

El Ayuntamiento de Quinto podrá constituir a través del presente Plan, el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos,

obtener reservas de Suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo constituirán un patrimonio separado por los restantes bienes municipales, y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución de aprovechamiento urbanístico de cesión correspondiente al Ayuntamiento por su equivalente en metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Formarán parte también, los bienes obtenidos como consecuencia de cesiones derivadas de planeamiento, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y del ejercicio del derecho del tanteo y retracto.

Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo los terrenos no urbanizables que se adquieran con dicha finalidad (art. 87.c de la LUA).

## **CAPITULO VI.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO, LICENCIAS**

### **VI.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Conforme al art 172 de la LUA, estarán sujetos a licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo tales como:

- Parcelaciones urbanas
- Movimiento de tierra
- Obras de nueva planta, y de ampliación de edificios e instalaciones existentes
- Modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes
- La primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos
- La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados ruina inminente
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública
- Obras de instalación de servicios públicos
- La corta de árboles integrados en masa arbórea.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, servicios públicos, actividades industriales o mercantiles.

### **VI.2.- NECESIDAD DE LA LICENCIA**

Para ejecutar los actos indicados en el apartado anterior, será precisa la previa obtención de la licencia y haber satisfecho los impuestos correspondientes. Los actos que promuevan Administraciones Públicas o Entidades de Derecho público que administren bienes de aquellos estarán igualmente sujetos a licencia municipal (art. 177 de la LUA).

Se exigirá también licencia cuando se realicen por particulares actos de edificación y uso del suelo en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular de dominio público (art. 172 de la LUA).



### **VI.3.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD DE DOCUMENTACION**

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 175 de la LUA.

En cuanto a la clasificación en obras mayores y menores se seguirá el art. 110 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

### **VI.4.- COMPETENCIA**

La concesión de licencias de obras en general corresponde al Alcalde, salvo que leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión del Gobierno.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a la legislación de Régimen Local.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico (art. 176 de la LUA).

No se podrá otorgar licencia a obras que den lugar a alguna de las infracciones señaladas en el apartado VIII.3 de estas Normas.

Tampoco se podrán conceder en terrenos que no tengan la condición de solar salvo que a la terminación de la edificación, la parcela cuente con todos los servicios necesarios, y se cumplan las condiciones enumeradas en el art.112 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

### **VI.5.- CADUCIDAD**

La licencia caducará:

- Por desistimiento del interesado
- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se ha solicitado ni concedido prórroga por razones justificadas.
- Si se suspenden las obras una vez comenzadas y transcurren más de seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido previamente prórroga del Ayuntamiento.
- Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la realización de las obras.

### **VI.6.- SUSPENSION**

Cuando alguno de los actos de edificación o uso del suelo que exijan previa licencia municipal se lleven a cabo sin licencia ni orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, El Alcalde dispondrá la suspensión inmediata, sin perjuicio de la intervención de la Comunidad Autónoma, con carácter subsidiario.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución. Si transcurrido el plazo el interesado no hubiese instado la licencia o

ajustado la obra a las condiciones de la misma, el Ayuntamiento acordará la demolición de dicha obra a costa del interesado (art. 196 de la LUA)

Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Alcalde o en su caso la D.G.A., ordenará si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a cargo del interesado.

El Alcalde supondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y por tanto la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave (art. 199 de la LUA).

#### **VI.7.- PERMISOS DE URGENCIA**

Excepcionalmente y en caso de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o casos, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante comparencia en el Ayuntamiento, alegando los motivos de la urgencia.

El permiso de urgencia que se concediera en este caso se limitaría a las obras estrictamente necesarias.

### **CAPITULO VII.- FINAL DE OBRAS**

#### **VII.1.- COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO**

En todas las obras de nueva planta o ampliación deberá comunicarse al Ayuntamiento la terminación de ellas, mediante el correspondiente escrito acompañado del Certificado Final de Obra, suscrito por el facultativo director y el técnico ayudante, visado por los Colegios Profesionales respectivos.

#### **VII.2.- LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS**

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

- Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que no lo hubiesen sido.
- Reparar o reponer el pavimento en calzadas y aceras, conducciones, arbolado y demás elementos públicos que hayan sido afectados.
- Colocar la placa indicadora del número de la finca.

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

#### **VII.3.- MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS**

Los propietarios estarán obligados a mantener sus edificios en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Es obligación de los propietarios conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de sus casas, así como medianerías al descubierto, entradas, escaleras y, en general, los espacios visibles desde la vía pública, y patio de manzana o parcela.

También deberán mantener limpia y en buen estado de conservación chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua y desagües, pararrayos, antenas de televisión y demás instalaciones complementarias del inmueble.

#### **VII.4.- CEDULA DE HABITABILIDAD**

Al término de cualquier obra de edificación de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, el propietario deberá solicitar la Cédula de Habitabilidad, salvo en los casos señalados por la Ley, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto autorizado.

Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la posesión de la Cédula de Habitabilidad y de la licencia municipal de primera ocupación, debiendo exigirse la acreditación de tales licencias por las respectivas Compañías o Empresas Suministradoras para la contratación del servicio.

Las Empresas Suministradoras no podrán proceder a realizar el enganche de los servicios de agua, energía o teléfono sin la previa confirmación de que las obras cuentan con dichas autorizaciones (Art. 115 N.S.P.).

### **CAPITULO VIII.- DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **VIII.1.- INSPECCION DE LAS OBRAS**

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (art. 183 de la LUA).

#### **VIII.2.- INSPECCION DE ACTIVIDADES**

El Alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### **VIII.3.- INFRACCIONES**

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico.

Serán infracciones urbanísticas sin perjuicio de las contenidas en la legislación vigente, las siguientes:

1. Parcelación urbanística en suelo no urbanizable (art. 205 LUA).
2. La edificación sobre terreno no considerado solar, con la salvedad del art. 112 N.S.P. y de las garantías del art 40 R.G.U.
3. La parcelación o edificación sobre terrenos destinados a viales, zonas libres, equipamientos o zonas no edificables (art. 205 LUA).
4. La parcelación en suelo urbano que infrinja las previsiones establecidas en el Plan General (art. 204 LUA).

5. Las edificaciones en suelo no urbanizable que impliquen la formación de un núcleo de población o la ampliación de uso ya construido (art. 205 LUA).
6. Parcelaciones o edificaciones hechas sin licencia (art. 203 LUA).
7. La edificación con altura mayor de la permitida por el Plan General (art. 204 LUA).
8. Las obras en edificios fuera de ordenación no permitidas por el apartado II.3 de estas Normas.
9. La ejecución de actos objeto de licencia municipal, sin la previa obtención de ésta.
10. La edificación incumpliendo normativa de parcela mínima, distancia entre edificios, vías o linderos, usos. (art. 204 LUA).
11. La edificación que incumpla las normas higiénico-sanitarias o estéticas, o que no mantengan las condiciones de salubridad y seguridad necesarias (art. 204 LUA).
12. La realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando la aprobación de éste sea preceptiva (art. 205 LUA).

#### **VIII.4.- AGRAVANTES**

Serán agravantes entre otros: el haberse prevalido de la titularidad de un cargo público; la utilización de violencia, coacción, soborno, falsificación de documentos, reiteración y reincidencia (art. 55 R.D.U.)

#### **VIII.5.- RESPONSABLES**

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: El facultativo si hubiere informado favorablemente el Proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigidos o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción (art. 228 L.S. 76,art 57 R.D.U.)

#### **VIII.6.- COMPETENCIAS Y SANCIONES**

Las autorizaciones competentes para imponer las multas y las cuantías máximas están reguladas en los art. 203, 204, 205 y 210 de la LUA.

## **TITULO II.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES**

### **CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

#### **I.1.- CLASIFICACION**

De acuerdo con lo dispuesto en la LUA, el territorio del término municipal de Quinto se clasifica en:

- a) Suelo Urbano (SU)
- b) Suelo Urbanizable (SUR)
- c) Suelo No Urbanizable (SNU)

La delimitación de estos tipos de suelo queda reflejada en la documentación gráfica. La alteración de la clasificación del Suelo sólo podrá hacerse mediante Revisión o Modificación del Plan General.

#### **I.1.1.- Suelo Urbano**

Constituirán suelo urbano los terrenos que se encuentren en alguna de las siguientes condiciones (art. 13 de la LUA)

- Los terrenos a los que el planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación en las dos terceras partes de su superficie edificable.
- Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior.

#### **I.1.2.- Suelo Urbanizable**

Aquellos suelos que no tengan la consideración de urbano ni de no urbanizable (art .26 de la LUA)

Constituye suelo urbanizable aquel suelo que puede ser transformando en urbano previa la aprobación y ejecución del preceptivo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, formalmente tramitados, y que se encuentre comprendido dentro de los límites señalados en la documentación del presente Plan para esa clase de suelo.

#### **I.1.3.- Suelo No Urbanizable**

Constituyen suelo No Urbanizable los terrenos:

- Sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

## **CAPITULO II.- SUELO URBANO (SU)**

### **II.1.- CATEGORÍAS**

El Plan General distinguirá las categorías de suelo Urbano Consolidado y suelo Urbano No Consolidado (art. 14 de la LUA)

- Tendrán la consideración de **suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**, los terrenos del suelo Urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- El suelo urbano restante, tendrá la consideración de **suelo Urbano Consolidado (SUC)**.

### **II.2.- UNIDADES DE EJECUCION**

Las Unidades de Ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

En el suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán contenerse en el Planeamiento general o delimitarse de oficio o a petición de particulares.

Las distintas Unidades de Ejecución se encuentran señaladas en la documentación gráfica del presente Plan General.

El plazo para la realización de las U.E. será indefinido y dependerá de las necesidades edificatorias. Si la iniciativa privada no las desarrollase, el Ayuntamiento podrá establecer el Sistema de Actuación (obligando a cumplir los plazos señalados en el Reglamento de Gestión).

Para poder edificar sobre terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución será preciso que se cumplan los requisitos señalados en el punto II.4 y II.6 de este mismo capítulo.

Las Unidades de Ejecución contenidas en el presente Plan General podrán ser objeto de Modificación de sus límites a través del procedimiento establecido en el art. 61 de la LUA.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán a favor del municipio y serán los terrenos destinados a viales y espacios públicos señalados en la documentación gráfica.

La edificación en las Unidades de Ejecución se regirá por Ordenanzas específicas con densidades y edificabilidades, volúmenes, cesiones...

### **II.3.- SISTEMAS DE ACTUACION**

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso.

Los sistemas de actuación son los siguientes:

### **II.3.1.- Compensación**

Los propietarios de suelos, aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización, y se constituyen en la Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular (art. 138 de la LUA).

### **II.3.2.- Cooperación**

Los propietarios aportan el suelo de cesión obligada y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Este sistema exige la reparcelación de terreno contenidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficiente equitativa la distribución de beneficios y cargas (art. 135 de la LUA).

### **II.3.3.- Expropiación**

Se aplicará como sistema de actuación por Unidades de Ejecución completas. Se obtendrán sistemas generales no obtenidos por cesión o dotaciones de carácter local excluidas de Unidades de Ejecución.

La expropiación se aplicará en los supuestos contemplados en el art. 132 de la LUA.

### **II.3.4.- Acuerdo entre propietarios**

Cuando el conjunto de propietarios afectados por una cesión de suelo lleguen a un acuerdo entre ellos cuya finalidad fuera la cesión de ese suelo al Ayuntamiento, bastará para hacerse efectiva la cesión, formalizar el acuerdo en escritura pública, someterla a información pública durante quince días y aprobarlo por el Ayuntamiento (art. 115 R.G.U.).

### **II.3.5.- Normalización de fincas**

Se aplicará cuando no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas, siempre que no afecte al valor de las fincas en más de 15% ni a las edificaciones existentes.

La aprobación la realizará el Ayuntamiento y se remitirá al Registro de la Propiedad (art. 131 de la LUA).

## **II.4.- REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES EN SUELO URBANO**

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar o cuando asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Es requisito previo a edificar en suelo urbano, la concesión de la licencia de obras.

En terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, será necesario que previamente se realicen las operaciones señaladas en el Plan General.

La infraestructura interna de cada Unidad de Ejecución correrá a cargo de los propietarios afectados.

## **II.5.- CONDICION DE SOLAR**

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptos para la edificación que reúnan las condiciones siguientes (art. 15 de la LUA):

- Acceso rodado
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de aguas
- Suministro de energía eléctrica
- Pavimentación de calzada y encintados de aceras
- Alineaciones y rasantes oficiales

## **II.6.- EDIFICACION EN SUELO URBANO QUE NO TIENE CONDICION DE SOLAR**

Para la concesión de licencias en terrenos de Suelo Urbano que no reúnan las condiciones de solar, además de las condiciones específicas de estas normas, la propiedad se comprometerá a realizar los servicios señalados en el apartado anterior (II.5- Condiciones de solar) al mismo tiempo que la edificación, o bien abonará al Ayuntamiento el importe de la ejecución para que sean realizadas por ésta simultáneamente a la construcción.

En terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, que no tengan condición de solar, se podrá solicitar licencia siempre que se den los requisitos siguientes (art. 41 R.G.U.):

- Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de Reparcelación o de Compensación.
- Que por el estado de la Urbanización, el Ayuntamiento considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se hayan realizado las cesiones obligadas por el Plan General.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

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 (art. 40.3 R.G.U.)

## **II.7.- ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones y rasantes oficiales en Suelo Urbano están reguladas en los documentos gráficos del Plan General.



Todo cambio o establecimiento de nuevas alineaciones o rasantes, o apertura de nuevas vías, requerirá formular Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o Modificaciones del Plan, no pudiendo los Estudios de Detalle modificar el volumen ni la ocupación establecida por el Plan.

### **CAPITULO III.- SUELO URBANIZABLE (SUR)**

#### **III.1.- CARÁCTER**

Constituyen el suelo Urbanizable los terrenos comprendidos dentro de los límites señalados en la documentación gráfica, que se consideran aptos para la expansión del municipio.

#### **III.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

El suelo Urbanizable no podrá ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

En tanto no se produzca no se podrán realizar obras o instalaciones, salvo la de carácter provisional o referentes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales.

Las condiciones para el desarrollo de S.UR. se encuentran enumeradas en el apartado III.3 del Título I, pero se reproducen aquí:

- Ceder obligatoria y gratuitamente la superficie de los viales, parques y jardines públicos y zonas deportivas. Estas cesiones no podrán ser menores a los módulos mínimos de reserva de dotaciones. La localización de los terrenos se fijará en el Plan Parcial.
- Cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.
- Costear la urbanización.

### **CAPITULO IV.- SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**

#### **IV.1.- CARÁCTER**

Se consideran excluidos del proceso urbanizador. Se dividirá en dos clases, tal y como establece el art. 20 de la LUA:

- Suelo No Urbanizable Especial
- Suelo No Urbanizable Genérico

#### **IV.2.- AUTORIZACION DE CONSTRUCCIONES EN SNU**

Se regulan a través del art. 23, 24 y 25 de la LUA.

## **CAPITULO V.- PLANES ESPECIALES**

Conforme a lo dispuesto en el art. 54 de la LUA, en desarrollo al presente Plan General deberán redactarse, cuando así se establezca o resulte necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de población y cualesquiera otras finalidades análogas sin que en ningún caso pueda utilizarse otro instrumento de ordenación integral del territorio, ni puedan, por tanto, clasificar suelo.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales será el establecido en el art. 108 del Reglamento de Planeamiento de la LUA, adecuados a los objetivos perseguidos.

Deberán ser sometidos a informe de compatibilidad con el P.O.R.N. de los Sotos y Galachos del río Ebro, y desde su concepción deberán tener en cuenta los objetivos del mismo.

## **CAPITULO VI.- ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle, en virtud del art. 60 de la LUA, podrán formularse cuando fuere preciso completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General y en especial en Unidades de Ejecución en suelo Urbano No Consolidado o en el Plan Parcial en suelo Urbanizable Delimitado.

No podrán realizarse en suelo No Urbanizable.

Su contenido tendrá por finalidad:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General y del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos señalados en el art. 129 del Reglamento de Planeamiento de la LUA.

## **CAPITULO VII.- PROYECTOS DE URBANIZACION**

Los Proyectos de Urbanización, regulados en el art. 97 de la LUA, son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo Urbano y el Plan Parcial, en suelo Urbanizable.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprenden con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras de urbanización son las siguientes:

- Vialidad, abastecimiento de agua, riego, hidrantes, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, telefonía...

Contendrán la documentación señalada en el art. 97.3 de la LUA.

Deberán ser sometidos a informe de compatibilidad con el P.O.R.N. de los Sotos y Galachos del río Ebro, y desde su concepción deberán tener en cuenta los objetivos del mismo.

## **CAPITULO VIII.- PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial tendrá como objeto desarrollar el presente Plan General en suelo Urbanizable, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial (art. 44 de la LUA).

En ningún caso puede modificar determinación del Plan General.

El Plan Parcial contendrá las determinaciones siguientes:

- Asignación de usos pormenorizados.
- Delimitación de zonas en que se divide el territorio ordenado por razón a usos y tipología edificatoria y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reserva de terrenos para parques y jardines públicos y dotaciones.
- Trazado y características de la red de comunicaciones.
- Trazado y características de las redes de servicios.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de obras.
- Plan de etapas.

Para Planes Parciales de iniciativa particular, además de las determinaciones anteriores deberá contener las siguientes:

- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

- Compromisos a contraer entre Urbanizador y Ayuntamiento, tales como plazos de ejecución, construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales; conservación de la urbanización; garantías del cumplimiento del compromiso; medios económicos.

Deberán ser sometidos a informe de compatibilidad con el P.O.R.N. de los Sotos y Galachos del río Ebro, y desde su concepción deberán tener en cuenta los objetivos del mismo.

## **CAPITULO IX.- PARCELACION Y REPARCELACION**

### **IX.1.- PARCELACION**

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones que constituyen núcleo de población, industrial o comercial, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo (art. 178 LUA).

### **IX.2.- REPARCELACION**

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (art. 124 de la LUA).

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la licencia previa y toda reparcelación exigirá la aprobación del proyecto correspondiente.

Una vez en firme vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

## **CAPITULO X.- CONDICIONANTES DE LOS SERVICIOS URBANOS**

### **X.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

A efectos de nuevas redes o ampliación de las existencias se debe prever las dotaciones siguientes:

- Dotación mínima para uso doméstico: 200l/hab.día
- Dotación mínima para zonas de edificación exterior: 250l/hab.día

Para riegos, piscinas, extinción de incendios y otros usos industriales, granjas agrícolas... se dotará con la cantidad de agua que se justifique en función de cada demanda precisa.

La presión mínima en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

Será preciso demostrar, con documentación legal suficiente, la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de red municipal o existente o de captaciones propias o ajenas.

También habrá de acompañarse el análisis químico y bacteriológico de agua así como el certificado de aforo realizado por el Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

Los proyectos de la red satisfarán estas condiciones mínimas:

- Los diámetros de las tuberías de abastecimiento tendrán su cálculo correspondiente.
- Las instalaciones deberán contar hidrantes, bocas de riego... que determinan los Servicios Municipales, bajo cuya supervisión se ejecutarán las obras.
- La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 cm.
- Se hará una acometida a cada parcela con el diámetro que determinen los servicios municipales.
- Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a la fachada una arqueta registrable, donde se situará la llave de paso individual en el edificio.
- En fachada en lugar accesible se colocará el contador.
- Los puntos bajos de las instalaciones tendrán desagües, conectados a la red de alcantarillado.

## **X.2.- SANEAMIENTO**

Se podrá adoptar cualquier de los sistemas, unitario o separativo, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes, caudal, desagües y economía de las instalaciones y su mantenimiento.

Las nuevas redes o ampliación de las existentes seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, para unirse el trazado existente que llega hasta la depuradora.

Los proyectos de la red, satisfarán las condiciones mínimas siguientes:

- Velocidad del agua a presión llena: de 0,50 – 3 m/sg.
- Sección mínima de las tuberías: diámetro 20 cm.
- Pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante, cada 50 m. como máximo en alineaciones rectas.
- Los diámetros se harán constar en cada tramo justificándose mediante el correspondiente cálculo. Si fuera necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones.
- En caso de ser necesario se colocarán los correspondientes aliviaderos.
- Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose uno cada 30 m.
- Cada finca tendrá una salida de aguas fecales y pluviales.

- En los casos singulares en los que el vertido se realiza a fosas sépticas y salidas de efluente, deberán obtenerse las correspondientes autorizaciones sanitarias de la Comisaría de Aguas y Jefatura Local de Sanidad.
- En los casos en los que el saneamiento queda a cota menor que el general deberán alcanzar esta cota mediante bombeo.
- Las obras de la red saneamiento se ejecutarán bajo la supervisión de los servicios municipales.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por m<sup>2</sup> de suelo industrial ó 90,15 euros por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Quinto para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua.

Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

Las obras de colectores para la depuradora, que pudieran construirse en las riberas del río Ebro, deberán realizarse produciendo el menor impacto posible sobre la vegetación riparia.

### **X.3.- RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO**

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo a una dotación mínima de 0,6 Kwh/hab. para uso doméstico.

Las líneas de distribución y las dotaciones de transformación para uso doméstico y alumbrado público serán subterráneas.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos mínimos.

- Iluminación media:
  - en vías principales 10 lux.
  - en vías secundarias: 5 lux.
- Se procurará reducir lo más posible los saltos bruscos de intensidad de iluminación
- Se reducirán al mínimo los efectos del deslumbramiento, con empleo de técnicas adecuadas.

- Se recomienda la disposición bilateral alternada de las luminarias a lo largo de la calle.

En el caso de nuevos trazados de líneas aéreas de alta tensión, éstas deberán discurrir fuera del perímetro urbano.

En el ámbito de actuación del P.O.R.N. de los Sotos y Galachos del río Ebro (Orden 14 de enero de 2002, aprobación inicial), los tendidos eléctricos aéreos deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en el artículo 17 del P.O.R.N. y que son las siguientes:

1. Los nuevos tendidos eléctricos aéreos, así como todos aquellos que por trabajos de reparación, mejora o conservación, precisen la tramitación de un nuevo expediente de autorización conforme a la legislación que les sea de aplicación, y al objeto de evitar daños y bajas en las especies voladoras, deberán cumplir las siguientes condiciones técnicas:
  - a) Las líneas se construirán con aislamiento en suspensión y amarre, quedando prohibido el uso de aisladores rígidos excepto cuando se trate de los utilizados en apoyos aislantes (fibra de vidrio, crucetas aislantes, etc.).
  - b) No se instalarán puentes flojos sin aislar por encima de los travesaños o de las cabeceras de los apoyos ni utilización del sistema denominado de farolillo, con la salvedad del apartado anterior.
  - c) Los apoyos de alineación en suspensión y los de amarre deben cumplir las medidas mínimas siguientes: entre conductor sin aislar y zona de posada de aves sobre travesaños en suspensión 0,60 metros; en amarre 1 metro; y entre conductores, 1,5 metros.
  - d) Se podrán utilizar apoyos con cable aislado y aisladores rígidos de composite, no siendo necesario en este caso el requisito de distancias de seguridad del apartado anterior siempre que se coloquen con disposición al tresbolillo.
  - e) No se instalarán autoválvulas, seccionadores e interruptores con corte al aire, en posición horizontal por encima de travesaños ni en la cabecera de los apoyos.
  - f) No debe haber elementos de tensión que sobrepasen la cabecera del apoyo y si los hubiera estarán aislados.
  - g) Los apoyos con transformadores, de anclaje, ángulo, fin de línea y de derivación, deberán tener una distancia mínima de seguridad entre la parte superior de la cruceta (zona de posada) y el conductor de 1 metro. Estos apoyos se diseñarán de forma que no se instalen elementos en tensión sobre las crucetas o cabeceras de los apoyos.
  - h) Para mantener la distancia de seguridad, se podrán aislar los apoyos con elementos de probada eficacia que eviten la electrocución.
  - i) Los apoyos serán preferentemente con crucetas de tipo bóveda o tresbolillo en líneas aéreas para tensiones nominales iguales o inferiores a 66 KV. La instalación de líneas subterráneas y de líneas aéreas con trenzados

aislados se considerará preferente cuando técnica y reglamentariamente sea posible.

- j) Los cables de tierra, cuando se precisen, se instalarán con alguna de las características siguientes: de igual grosor que los conductores, o bien enfundados con colores llamativos o señalizados mediante espiras blancas de PVC de 30 cm de diámetro y 1 metro de longitud, o bien mediante tiras de neopreno, en cualquier caso dispuestas en los cables de modo que generen un efecto visual equivalente a una señal cada 10 metros.
2. En los lugares de mayor riesgo de colisiones y en los que se detecten valores anormalmente altos se deberá dotar a los conductores de señales visuales para eliminar este riesgo. Esta medidas se adoptarán especialmente en los conductores de las líneas de tensión igual o inferior a 66 KV, que se señalizarán mediante tiras de neopreno de 5x35 cm, sujetas por grapa de poliuretano específico con cintas luminescentes, dispuestas al tresbolillo para generar un efecto visual equivalente a una señal cada 10 metros.
3. Para los apoyos en los que se detecte siniestralidad de especies catalogadas por electrocución, sus conductores deberán ser convenientemente aislados para evitar nuevas bajas y, en caso de que esta medida resultare ineficaz, deberán ser sustituidos.
4. Los tendidos, segmentos o apoyos que resulten de alta siniestralidad, cuando ésta no pueda ser minimizada con las medidas anteriores, deberán ser sustituidos o eliminados.
5. Sin perjuicio de las prescripciones antes expresadas se podrán autorizar otras tecnologías de apoyos o de aislamientos que garanticen resultados similares o superiores a los que se obtienen con las medidas previstas en los apartados anteriores.
6. En nuevas líneas no se podrán autorizar cortas o desbroces de seguridad que afecten a la vegetación arbórea de los sotos, por lo que los trazados deberán prever esta limitación.

#### **X.4.- PAVIMENTACION**

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad del tráfico previsto, etc.

En cuanto a los acabados superficiales, serán:

- En el sistema viario principal: asfalto
- En el sistema viario secundario: asfalto u hormigón
- En las áreas para peatones: enlosado natural o artificial.

#### **X.5.- OTROS SERVICIOS URBANOS**

La instalación general de telefonía y las acometidas a cada edificio serán subterráneas.



Si se establece en un futuro otros servicios tales como el gas, se estará a lo dispuesto en la reglamentación correspondiente. Se intentará que las instalaciones generales y acometidas a cada edificio sean subterráneas.

## **TITULO III.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

Estas ordenanzas contienen las características y condiciones que en el término municipal de Quinto deberán cumplir y satisfacer el régimen urbanístico y la edificación.

Al igual que el resto de los documentos del Plan General, las Ordenanzas serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación con arreglo a lo dispuesto en la LUA.

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

Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el presente Plan General, se atenderán a las especificaciones contenidas en él, sin alterarlas ni contradecirlas.

Estas ordenanzas generales de la edificación serán de aplicación en obras de nueva planta, reforma o ampliación, y en las de rehabilitación o restauración en lo referente a condiciones de uso y seguridad e instalaciones.

La interpretación corresponde al Ayuntamiento de Quinto.

### **CAPITULO II.- DEFINICIONES**

A efectos de regular las condiciones que se señalan, se establecen las siguientes definiciones:

#### Alineación oficial de calle

Señala el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares de propiedad privada. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan General tendrán el carácter de alineación oficial.

#### Parcela

Lote de terreno apto o no para la edificación. Su tamaño mínimo queda especificado en el Plan General o por el correspondiente Plan Parcial.

#### Retranqueo

El ancho de la parte de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

#### Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

### Altura de la edificación

Distancia vertical desde el nivel de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado. La altura puede indicarse también en número de plantas permitidas sobre rasante.

### Altura de pisos

Distancia entre los planos inferiores de dos forjados consecutivos.

### Altura libre de pisos

Distancia entre el plano superior del pavimento y el inferior del techo de la planta que corresponde.

### Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda construcción.

Cuando las superficies subterráneas debajo de espacios libres se destinan exclusivamente a estacionamientos, no se incluirá en la superficie ocupada.

### Superficie edificada

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta.

### Índice de ocupación

Coeficiente que define la superficie edificada máxima con la total de la parcela.

### Superficie edificada total

Suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación

### Superficie libre no edificable

La parte de la parcela excluida de la superficie ocupada

### Fondo edificable

Dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle

### Fondo máximo edificable

Límite máximo por encima del cual no se puede edificar, aunque no se agote la edificabilidad del solar.

### Fondo mínimo edificable

Límite mínimo que puede siempre edificarse en toda la longitud de la fachada, aun cuando suponga coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a lo establecido.

### Edificabilidad

La medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

### Edificabilidad neta

Coeficiente de edificabilidad referido a cada m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela edificable. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Patio de parcela

Espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Pueden ser abiertos y cerrados.

### Patio de manzana

Espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores en su caso, o por la adición de patios de parcela.

## **CAPITULO III.- CONDICIONES DE VOLUMEN, USO E HIGIENICO-SANITARIAS**

### **III.1.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN**

#### **III.1.1.- Sótanos**

Se entiende por sótano los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1,20 m. por encima de la rasante de la acera.

La construcción de sótano exigirá tener en cuenta la situación real de los edificios colindantes.

Queda permitida la construcción de sótanos con las condiciones siguientes:

- Que su altura libre mínima sea de 2,20 m. medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del forjado o solera inferior, para uso de estacionamiento. Para cualquier otro uso la altura libre mínima será de 2,50 m.
- Se asegurará la ventilación, según su uso. La extracción de aire se efectuará sobre la cubierta del edificio.
- Serán de aplicación las ordenanzas de evacuación.
- Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos.

### **III.1.2.- Plantas bajas**

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de la acera o entre 1,20 m. por encima o 0,60 m. por debajo de la cota del plano de rasante.

Su altura libre máxima será 4,50 m.

En el supuesto de ubicarse viviendas en planta baja, el pavimento de éstas deberá separarse de la rasante exterior o terreno en contacto con ellos al menos 0,50 m. La altura mínima libre será 2,50 m.

### **III.1.3.- Plantas alzada**

Se entiende por plantas alzadas aquellas que no entran en contacto con el terreno, situadas encima de la planta baja.

El valor mínimo de la altura libre será 2,50 m., que podrá reducirse en dependencias de servicio a 2,20 m.

### **III.1.4.- Ático**

Se entiende por ático la planta que se sitúa por encima del forjado que sirve de techo a la última planta admitida. Sólo se permitirán cuando sean espacios eventualmente habitables bajo cubiertas, vinculados a la vivienda de la última planta permitida y con acceso desde la misma, que queden bajo la envolvente establecida para la cubierta, con un máximo de 20 m<sup>2</sup> útiles, medida esta dimensión en todas las zonas que dispongan más de 1,50 m. de altura libre.

### **III.1.5.- Construcciones por encima de la altura**

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas, y elementos auxiliares y complementarios a las instalaciones del edificio tales como chimeneas, antenas, depósitos de agua, elementos de captación solar... También se podrá autorizar la construcción de cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensor, con una altura máxima de 3,00 m., no pudiendo sobresalir de los planos inclinados a 30<sup>º</sup> trazados desde la línea de altura máxima.

## **III.2.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

Los tipos de edificación permitidos destinados a vivienda y a otros usos compatibles con éste, son:

### **III.2.1.- Edificación en manzana cerrada**

Es la que ocupa todo el frente de alineación de las calles que definen la manzana. Las propuestas de manzana cerrada tenderán a la siguiente tipología:

#### **III.2.1.1.- Manzana cerrada con patios privados de parcela**

En planta baja se ocupa total o parcialmente el solar y en planta de pisos se originan los patios privados de ventilación necesarios por higiene. Este tipo de edificación constituye prácticamente la mayor parte de todo el casco antiguo de Quinto y responde a exigencias típicas de la población agrícola, con programas muy personalizados en las viviendas y en sus usos.

### **III.2.2.- Edificación en hilera**

#### III.2.2.1.- Uso unifamiliar

Edificios adosados con un máximo de B+2 plantas.

#### III.2.2.2.- Uso colectivo

Con las mismas disposiciones de planta del caso anterior.

### **III.2.3.- Edificación en ladera**

Aprovechando desniveles del terreno en pendientes que no superen el 25% pueden organizarse viviendas unifamiliares escalonadas y yuxtapuestas.

### **III.2.4.- Edificación aislada**

Se define como edificación exenta, localizada en el interior de la parcela, con separaciones a todos los linderos, propia para la vivienda unifamiliar.

### **III.2.5.- Edificación industrial**

Se define como edificación compacta, en una o dos plantas, para acoger la actividad industrial, y se identifica con la tipología de naves para la industria o el almacenaje.

### **III.2.6.- Tipos no especificados**

Cualesquiera otros tipos no especificados que pueden derivarse de un programa de carácter especial se compondrán libremente, siempre que respeten las condiciones de aprovechamiento de volumen previstas en el Plan General.

### **III.2.7.- Condiciones suplementarias**

Cuando en una manzana o supermanzana se quiera cambiar el tipo asignado, se redactará un anteproyecto previo de ordenación de volúmenes para su aprobación por el Ayuntamiento.

### **III.2.8.- Retranqueos y reordenación de volúmenes**

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación fijadas en las normas del PGOU, tales como retranqueos respecto a las alineaciones establecidas o transformaciones de volúmenes, deberá someterse a la tramitación exigida por la LUA y cumplir las siguientes exigencias:

- No producir daños a terceros.
- No sobrepasar el volumen edificante que le corresponde de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan.
- No dejar visibles medianerías o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con las propiedades de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte: todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas será obligatorio

tratarlos como fachada, tanto en lo relativo a criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

- Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación o estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier uso similar que no implique edificación.
- Las alturas libres de las plantas edificadas tendrán un mínimo de 2,5 m. en vivienda y 4,00 m. cuando se trate de industrias. Las alturas máximas se recomiendan con el fin de conseguir la mayor capacidad de volumen y por tanto la mayor capacidad en el menor espacio urbano, pero se podrá tolerar la construcción de una planta menos, siempre que se traten como fachadas las medianerías al descubierto.

**III.2.9.- Agrupamiento de volúmenes**

Siempre que el uso lo permita podrá organizarse el volumen asignado a una o varias parcelas, bien ocupándose una de las parcelas o todas ellas, con la única condición que no sobrepase el aprovechamiento del sector en que se produzca un cambio de este tipo, y se cumpla con las limitaciones de separación a linderos, altura y ocupación.

**III.3.- VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS**

Vuelos son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación definida en planos.

**III.3.1.- Balcones**

Tienen sus cerramientos constituidos por barandillas y de hierro o madera.

El vuelo máximo de balcones queda regulado como sigue:

- Calles de anchura < 4 m..... 0.30 m
- Calles de anchura > 4 m y < 8 m..... 0.50 m
- Calles de anchura >8 m y < 10 m ..... 0.75 m
- Calles de anchura >10 m y > 15 m ....1,00 m
- Calles de anchura > 15 m .....1,20 m

**III.3.2.- Aleros, en coronación del edificio**

El vuelo de aleros no podrá superar en 0.30 m el vuelo máximo permitido para balcones y miradores y será de 0.50 m en caso de no haber vuelos.

**III.3.3.- Miradores**

Se prohíbe su construcción en las calles de anchura inferior a 10 m.

En las restantes calles se ajustará su vuelo a la escala de apartado III.3.1.

El volumen ocupado por los miradores no rebasará el obtenido al multiplicar el 50% de la superficie de fachada o en su caso de fachadas, excepto la planta baja, por el vuelo máximo admisible. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 582 del Código Civil sobre vistas oblicuas y luces rectas de los predios colindantes.

El arranque del vuelo estará como mínimo a 3,00 m. sobre la rasante de la acera pública.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual a éste.

### **III.4.- PATIOS**

Son espacios libres que forma la edificación en el interior de la manzana o de sí misma.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo radio sea igual o mayor a 1/3 de la altura desde el suelo del patio a la coronación del edificio, con un mínimo de 3 m. de diámetro.

Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3,00 m.

En el caso de dar huecos pertenecientes a una misma vivienda, las dimensiones anteriores se reducirán a inscribir una circunferencia de radio igual o mayor de 1/4 de la altura desde el suelo a coronación y diámetro de 2 m. si los huecos son de baños, aseos o escaleras exclusivamente. En los demás casos la superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.

Se podrá establecer mancomunidad de patios, siempre que éstos cumplan las prescripciones anteriores.

Se permiten vuelos en patios siempre que no invadan la superficie mínima que deben tener los patios.

### **III.5.- RENOVACIÓN DE EDIFICIOS**

Se permite la reforma, renovación o rehabilitación de un edificio existente aún cuando se sobrepase la edificabilidad máxima permitida en el Plan General.

En todo caso no se superará la superficie construida en cada planta sobre las que se intervenga.

Se entenderán comprendidas aquí todas las obras de conservación de fachadas, estructura y tipología de las viviendas existentes, así como la reutilización de edificios para usos compatibles con la vivienda.

### **III.6.- FACHADAS**

Las fachadas laterales o posteriores que se vean desde la vía pública deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal.

### **III.7.- MEDIANERÍAS**

Todas las medianerías que se prevean que van a quedar vistas temporal o definitivamente, deberán tratarse de forma que -su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

### **III.8.- CHAFLANES**

En las ordenaciones de manzana, en los ángulos de alineaciones confrontantes con vías de circulación rodada, se mantendrá en planta baja un límite de edificación,



configurado de acuerdo con el ancho total entre alineaciones de la calle más importante de las que constituyen el ángulo de la manzana.

La longitud de los chaflanes vendrá medida por la siguiente escala:

- Calles de anchura > 5 m < 10 m					
Alineaciones en un ángulo de:	90°-		Longitud chaflán	2.50 m.	
"	"	<90°-	"	"	2.50 m.
"	"	>90°-	"	"	5.00 m.
- Calles de anchura >10m<15m.					
Alineaciones en un ángulo de:	90°-		Longitud chaflán	3.50 m.	
"	"	<90°-	"	"	3.50 m.
"	"	>90°-	"	"	7.00 m.
- Calles de anchura > 15 m.					
Alineaciones en un ángulo de:	90°-		Longitud chaflán	5.00 m.	
"	"	<90°-	"	"	5.00 m.
"	"	>90°-	"	"	10.00 m.

### III.9.- USOS

Los usos de la edificación se clasifican en cuatro grupos.

1. Residencial
2. Agrícola-ganadero
3. Industrial
4. Público. Equipamientos y servicios
5. Espacio Libre

#### III.9.1.- Uso residencial o de vivienda

En el uso que corresponde al alojamiento de personas, con todas las funciones propias de habitar.

Se divide en tres clases:

- Clase 1-. Vivienda unifamiliar aislada. Definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el espacio libre exterior y se construye exenta.
- Clase 2-. Vivienda unifamiliar adosada. Viviendas que tienen al menos un muro medianero común.
- Clase 3ª. Vivienda colectiva. Edificio que mediante un espacio común distribuye el acceso a varias viviendas.

#### III.9.2.- Uso agrícola y ganadero

Se consideran dentro de este uso las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se establecen así los siguientes grupos:

- Explotación familiar - Explotaciones ganaderas y agrícolas vinculadas al consumo familiar (corral, pajar).
- Almacén - Almacenamiento de productos agrícolas y garajes para vehículos, maquinaria y utillajes propios del trabajo agrícola.
- Ganadería intensiva - Granjas o estabulaciones ganaderas con un número de cabezas que superen el consumo familiar.

### III.9.3.- Uso industrial

Con el fin de regular el establecimiento de locales para industria, comercio y servicios en relación con su grado de compatibilidad con las viviendas, se clasifica la industria en las siguientes categorías:

- Categoría 1-. Artesanía y comercio. Establecimientos que no generan molestias para la vivienda.
- Categoría 2ª. Pequeños talleres o industrias de servicio. Industria incómoda admitida contigua a la vivienda.
- Categoría 3ª. Industria incompatible con la vivienda.
- Categoría 4ª. Industria agropecuaria.

Los grados de incompatibilidad y tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y las instalaciones industriales. A este efecto se consideran las siguientes situaciones:

- Situación 1ª. En edificios de viviendas o anexos a la vivienda unifamiliar.
- Situación 2ª. En naves o edificios independientes en patios de parcela o patios manzana.
- Situación 3ª. En zonas o Polígonos Industriales.
- Situación 4ª. Aisladas, fuera del contacto de las áreas urbanizadas.

Industrias comprendidas en cada categoría y situación:

- Categoría 1ª. Artesanía y comercio. Las industrias más características son los talleres, despachos o laboratorios de carácter familiar o individual. No produce molestias al exterior ni pueden originar peligro especial.
- Categoría 2ª. Talleres o industrias de servicios, que si bien suponen incomodidad para las viviendas colindantes, pueden admitirse en aquellas zonas en que la mezcla de usos ya existentes no exige una limitación más rigurosa.

No se toleran las industrias de carácter nocivo, insano o peligroso, ni la instalación de elementos estructurales como chimeneas, depósitos, o torres que pueden afectar la ordenación estética del entorno.

- Categoría 3ª. Industria propiamente dicha sin contacto con los núcleos de vivienda, en el suelo urbano industrial.

- Categoría 4ª. Industria agropecuaria. Preferentemente la industria de transformación, almacenaje y conservación de los productos del campo. Situada en contacto con las áreas de cultivo, con fácil acceso y separada de los núcleos residenciales.

Cuadro resumen:

Categoría	Situaciones admitidas	Superficie máx. m2.	Potencia máx instalada c.v.	Nivel sonoro máximo en Decibelios.
1ª	1ª	100	1	45
	2ª	200	3	45
2ª	2ª	600	10	50
3ª	3ª	10.000	sin limitación	100
	4ª	Sin límite	sin limitación	—

**III.9.4.- Uso público: Equipamientos y Servicios**

- Uso cultural. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial como privado, y los que pueden destinarse a museos, bibliotecas y salas de conferencias.
- Uso religioso. Edificios destinados al culto religioso.
- Uso deportivo. Todas las instalaciones de superficie o cubiertas, dedicadas a la práctica deportiva, sea de carácter oficial o privado.
- Espectáculos. Comprende toda clase de locales cerrados o abiertos, tales como teatros, cines, plaza de toros...
- Salas de reunión. Locales o edificios destinados a recoger actividades de vida social y de relación, tales como restaurantes, cafés, salas de baile, clubs y similares.
- Residencial hotelero. Comprende hostales y edificios públicos destinados a pensiones o establecimientos análogos donde pueda pernoctarse.
- Benéfico-Sanitario.- Destinados a hospitales, clínicas, dispensarios, centros asistenciales o similares.
- Administrativo.

Para obtener licencia de construcción de establecimientos comprendidos en estos grupos, se atenderá a su importancia, el emplazamiento elegido, las molestias o congestión que puedan proporcionar a la zona urbana y se preverán los estacionamientos necesarios.

### III.9.4.1.- Usos existentes

En todos los edificios existentes actualmente, podrán mantenerse los usos actuales. Sin embargo, no podrá autorizarse cualquier ampliación, ya sea en superficie, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido en el Plan para cada caso.

### III.9.4.2. -Incompatibilidades de uso

Las incompatibilidades entre los distintos usos pueden presentarse tanto si estos se mantienen en un mismo edificio, como si se realizan en edificios separados, siempre que por su proximidad puedan darse situaciones de peligro, desorden urbano e incomodidades.

Como regla general, se establece que toda clase de industria que no esté comprendidas en la Categoría 1ª (Artesanía y comercio), son incompatibles con edificio públicos, culturales y similares.

### **III.9.5.- Espacio libre**

Se considera dentro de este uso todo suelo libre de edificaciones y que por su tratamiento de parque, plaza, paseo o jardín constituye un elemento integrante del equipamiento urbano.

Se pueden distinguir dos grupos:

- Espacio libre de uso común, cuyo mantenimiento y propiedad corresponde al Ayuntamiento al ser un sistema general.
- Espacio libre de uso privado, cuyo mantenimiento corresponde al propietario.

Únicamente se admitirán en este espacio construcciones propias de su uso, tales como pérgolas, fuentes, kioscos, mobiliario urbano o muros o vallados de jardín.

### **III.1.10.- CONDICIONES HIGIÉNICO – SANITARIAS**

#### **III.10.1.- Condiciones generales**

Como norma general deberá respetarse lo dispuesto en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944, con la única salvedad que las chimeneas de ventilación serán permitidas.

No estarán permitidas en ningún caso las viviendas interiores entendiendo como tales las que no den frente a una vía pública o a un recinto interior que tenga como lado menos del doble de la altura del edificio.

No se permitirán viviendas en sótanos.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior.

El programa mínimo de una vivienda constará de: comedor-estar, cocina, dormitorio de dos camas y aseo con ducha, lavabo e inodoro.

### III.10.2.- Dimensiones mínimas

- Dormitorio de una cama .... 6 m<sup>2</sup>. y 2 m. de lado mínimo
- Dormitorio de dos camas .. 10 m<sup>2</sup>. y 2,50 m. de lado mínimo
- Comedor-estar..... 16 m<sup>2</sup>. y 3 m. de lado mínimo
- Cocina..... 6 m<sup>2</sup>.
- Aseo.....1,5 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor..... 18 m<sup>2</sup>.

### III.10.3.- Ventilación

Será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada estática, prolongado hasta cubierta en cocina y en baños y aseos interiores, para asegurar la evacuación de vapor de agua, gases y humos, y la renovación de aire.

Las habitaciones vivideras tendrán ventanas con una superficie practicable de al menos 1/16 de la superficie útil de la habitación. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberá contar con sistema de ventilación forzada en las condiciones mínimas que se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### III.10.4.- Iluminación

Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar la adecuada iluminación, dispondrán de huecos con una superficie acristalada mayor o igual que 1/8 de la superficie útil de la habitación. Se exceptúa de esta condición los baños y aseos.

Los locales correspondientes a uso distinto del de vivienda, que están destinados a la permanencia de personas, deberán contar con iluminación similar a la exigida para la vivienda o artificial, que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### III.10.5.- Locales industriales

Deberán cumplir la normativa específica y deberán estar dotados como mínimo de un aseo.

### III.10.6.- Locales de uso público

Tales como comercios, servicios, oficinas..., estarán dotados como mínimo de un cuarto de aseo con ventilación natural o forzada con sección mínima de 200 cm<sup>2</sup>.

Para los locales de dotaciones se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable y en los locales de espectáculos a lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

### III.10.7.- Accesos y escaleras

#### III.10.7.1.- Accesos

Si el portal sirve a más de dos viviendas, deberá tener unas dimensiones mínimas en todos los sentidos de al menos 2 m.

En el caso de una o dos viviendas no se establece limitaciones, pero la puerta de entrada no tendrá anchura inferior a 1,20 m.

### III.10.7.2.- Escaleras

Tendrán siempre iluminación y ventilación directas a fachada o cubierta de 0,40 m<sup>2</sup>, como mínimo, excepto en viviendas unifamiliares.

Ancho mínimo: 0,90 m. salvo en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 0,80 m.

Dimensiones de los peldaños:

Tabica: altura máxima: 0,19 m.

Huella: anchura mínima: 0,25 m.

Número máximo de peldaños por tramo 16.

En escaleras curvas que sirven a más de una vivienda, la longitud mínima del peldaño será de 1,20 m. Tendrán como mínimo una huella de 0,25 m. medida a 0,40 m. de la línea interior del pasamanos.

En viviendas unifamiliares se permiten escaleras compensadas.

### III.10.7.3.- Rampas

Su dimensión mínima será igual a la de las escaleras y la pendiente máxima no superará el 8%, cumpliendo el Decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

## **III.10.8.- Condiciones de baños y retretes**

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejo u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 2,00 m.

El acceso no se permitirá desde estancias, comedores, cocinas ni dormitorios, salvo que la vivienda tenga dos cuartos de baño completos, entonces uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Cada uno de los aparatos sanitarios, fregaderos o lavabos irá previsto del correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

## **III.10.9.- Patios**

En los patios interiores con función de ventilación e iluminación de viviendas deberá poderse inscribir una circunferencia de 3 m. de dimensión mínima.

## **III.10.10.- Altura de pisos**

La altura mínima entre forjados será de 2,50 m. pudiendo rebajarse en pasillos, vestíbulos, baños y despensas hasta 2,20 m.

Se podrá rebajar la altura mínima hasta 2,20 m. en el resto de las piezas habitables de la vivienda, siempre que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca.

### **III.10.11.- Desagües de los edificios**

Las aguas sucias, negras o pluviales procedentes de los edificios, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del edificio.

Será obligatorio el vertido a la red de saneamiento. Si esta red se halla a una distancia superior a 30 m., el Ayuntamiento obligará a la propiedad a presentar el proyecto de ampliación de la red junto con el proyecto del edificio. Esta condición se hará extensiva a la red de abastecimiento de agua.

### **III.10.12.- Basuras y estercoleros**

No se permite verter basuras en ningún punto del suelo urbano ni en la red de alcantarillado.

Se prohíbe la utilización indiscriminada del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto ya hay un vertedero al que se deben dirigir todos los residuos.

Cuando los depósitos de residuos estén colmados deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

### **III.10.13.- Saneamiento de espacios libres**

Los espacios, tanto de parcelas libres de edificación como de vías, espacios públicos, ramblas, riberas y terraplenes deberán disponer de elementos necesarios que garanticen su salubridad no permitiéndose acumulación de escombros ni materiales putrescibles.

### **III.10.14.- Normativa específica de la edificación**

Son normas de obligado cumplimiento en todas las obras de edificación las siguientes Normas Básicas:

- NBE-CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
- NBE-CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.
- NBE-CA-82 Condiciones acústicas en los edificios.

En todos los lugares de uso público se deberá cumplir el decreto de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

### **III.11.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

En el núcleo urbano de Quinto hay pocos elementos que justifiquen una conservación a ultranza de zonas o sectores de interés artístico o ambiental. En cambio hay una constante de escala que conviene mantener y es la altura dominante de tres plantas en su casco.

Excepcionalmente podrán justificarse otras alturas por razones funcionales y también de composición siempre que no se desborden los aprovechamientos volumétricos permitidos.

La composición estética será libre, sin condicionamientos específicos de conservación ambiental, pero ateniéndose a los requisitos establecidos a continuación.

a) Las medianerías que se produzcan como consecuencias de posibles retranqueos por colindancia de edificios de distinta altura, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (torreones, cajas de escalera o ascensores, pérgolas, chimeneas, depósitos...) deberán tratarse con los mismos materiales y calidad que las fachadas o cubiertas, debiendo actuarse de forma que los volúmenes a que den lugar queden integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igual tratamiento que las fachadas principales tendrán los testeros o fachadas posteriores de los edificios que por su situación queden incorporados a la composición urbana. El mismo criterio anterior se seguirá con los hastiales.

b) Se evitarán los elementos estilísticos de todo orden.

c) Se evitarán los materiales deleznable con el fin de asegurar un buen envejecimiento de los edificios. Se procurará que los materiales fundamentales sean los tradicionales de la región, promoviéndose los procesos constructivos locales en las propuestas de nueva construcción.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo ser utilizados en su verdadero carácter y sentido constructivo. Se evitarán los pastiches, tanto

copiando viejos aspectos de la arquitectura regional como incorporando los aires más actuales sin ningún respeto al entorno establecido.

d) En ampliación de edificios existentes, independientemente de su uso, deberá armonizarse con el edificio principal que se amplía.

e) En los espacios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés artístico, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros, balcones, rejas..., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a la desaparición o desfiguración de tales elementos.

En los edificios existentes que tengan en su fachada elementos arquitectónicos nuevos de interés desfigurados por reformas anteriores, se tenderá en las obras de reforma que se proyecten, a devolverles el primitivo carácter.

f) Los arcos situados en la C/ S. Roque (Arco de San Roque), C/. Mayor, C/. Zaragoza (Arco de San Miguel) y C/. S. Antón (Arco de San Antón), se consideran como Bienes de Protección Estructural, tal y como se indica en el Catálogo de Protección de Patrimonio Cultural que forma parte del presente P.G.O.U., sin que se realicen obras sobre ellos, que no cuenten con el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

g) El Ayuntamiento de Quinto exigirá el cumplimiento de estos requisitos antes de la puesta en uso de los edificios



### **III.11.1.- Cerro del Calvario, Sector V-19.**

#### Tipo de ordenación

La ordenación ha de conjugar el carácter monumental de la Iglesia de la Asunción con la disposición de jardines y espacios libres de dominio y uso público. Requiere la redacción de un Plan Especial.

#### Justificación del interés arquitectónico

En esta zona se encuentra situada la iglesia Parroquial de la Asunción, cuyo estado en la actualidad se encuentra en fase de restauración.

Según consta en el Catálogo Monumental de Zaragoza, de D. Francisco Abad, "la Iglesia se comenzó en 1429 en estilo mudéjar. Está construida con ladrillo de mampostería; es probable que en su primer estado se redujera a una sola nave terminada en ábside poligonal con una torre bastante saliente cerca de los pies, y en el lado del Evangelio cuadrada y luego un cuerpo octogonal en el remate, decorada con labor geométrica de ladrillo propia de este estilo. La cubierta es de crucería con arcos diagonales, incluso en el ábside.

En el siglo XVI se abrieron capillas en los contrafuertes: de éstas las inmediatas a ambos lados del presbiterio lo fueron en 1550, según consta en las portadas platerescas con que se adornan. Aproximadamente deben ser todas de la

misma época, excepto las de los pies, que serán del siglo XVII, pues están cubiertas con cúpula sobre pechinas con linternas.

Ya a finales del siglo XVII se debió transformar la segunda capilla de las del Evangelio. Para ello se hizo mucho más profunda, dándose una forma rectangular y haciéndole terminar en hemiciclo.

Se cubrió un primer tramo con una bóveda de luneta; el segundo que es cuadrado, con una cúpula sobre pechinas, y el tercero con una semicúpula".

La Iglesia es quizás por sus características constructivas y situación, una de las más importantes de la comarca. La belleza de su torre y la arquería que corona todo el perímetro de la Iglesia, le dan un carácter singular y diferenciado de otras iglesias de la comarca.

Su carácter de Monumento requiere la redacción de un Plan Especial para la zona, en el que se incluya la restauración de la iglesia y la ordenación de su entorno.

Dicho monumento, ha sido declarado como Bien de Interés Cultural, B.I.C., publicado en el BOA, el 8 de octubre de 2.001.

Cualquier derribo, construcción o modificación que se intente realizar en dicha zona, requerirá informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

### **III.11.2.- Plan Especial del Cerro del Calvario y su entorno**

#### Delimitación del área

El área se encuentra delimitada en planos y comprende la totalidad del Sector V-19.

#### Finalidades

El Plan Especial cumplirá con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de la zona verde pública del Cerro del Calvario, con especial atención al conjunto arquitectónico de la Iglesia de la Asunción, declarado como Bien de Interés Cultural.
- b) Reforma interior de su entorno residencial, en considerable grado de deterioro en la actualidad.

Los espacios que resulten edificables y que en la actualidad no estén incluidos en parcelas de viviendas existentes, se limitará su edificabilidad a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Órgano competente para su redacción

El Plan Especial será redactado por el Ayuntamiento. Podrá asimismo ser redactado por iniciativa particular previa autorización del Ayuntamiento, al que le corresponde en todo caso su aprobación inicial.

La aprobación definitiva del Plan Especial requerirá el informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, que será vinculante en lo relativo a la Iglesia Parroquial de la Asunción y en aquello que pudiera afectarla en su entorno.

## **CAPITULO IV.- REGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS**

### **IV.1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, las presentes normas tiene por objeto la protección de los edificios, espacios y conjuntos urbanos catalogados, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos según sus niveles de protección.

Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos caracterizados que se contienen en el catálogo incorporado a estas normas.

El catálogo incorporado a estas normas podrá ser ampliado por inclusión de nuevos elementos en sus regímenes de protección, empleándose para ello el procedimiento

establecido para la formación y aprobación de los planes especiales que desarrollan el Plan General.

## **IV.2.- GRADOS DE PROTECCIÓN**

### **IV.2.1.- Nivel Integral**

Protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se catalogan en este grado los edificios y conjuntos singulares de elevado valor histórico, artístico o urbanístico, que en general han sido elementos primarios en torno a los que se ha organizado la estructura urbana.

Además de los edificios a los que el plan considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural, en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o en la incoación correspondiente. Durante el período de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de Bien de Interés Cultural en aplicación de dicha legislación.

Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios catalogados que se reseñan en los planos correspondientes.

### **IV.2.2.- Nivel estructural**

Protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma, composición, estructura, uso u ocupación del espacio.

Corresponde este grado a edificios o elementos que, sin merecer el nivel de protección anterior, poseen un notable valor tipológico, constructivo, formal o estilístico como elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos.

Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que se reseñan en los planos correspondientes.

### **IV.2.3.- Nivel ambiental**

Se incluyen en este grado los edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino a que constituye partes significativas de la imagen y carácter de determinadas zonas del núcleo de Quinto, tales como tramos de calles, plazas, o grupos de edificios.

Este nivel, protege el conjunto del ambiente urbano evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica interacción entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.

Sus normas serán de aplicación en los ámbitos delimitados en la correspondiente documentación gráfica, afectando a todos los edificios que estando en ellos englobados no sean objeto de Protección Integral o Estructural, así como a los solares enclavados dentro de dichos ámbitos.

### **IV.3.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

#### **IV.3.1.- Tipos de Obras**

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de los edificios y entornos protegidos son los siguientes:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Obra nueva
- g) Obras parciales

#### **IV.3.2.- Conservación**

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la Propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

#### **IV.3.3.- Restauración**

Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

#### **IV.3.4.- Consolidación**

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

#### **IV.3.5.- Rehabilitación**

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la

estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

#### **IV.3.6.- Reestructuración**

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachada exteriores y sus remates.

#### **IV.3.7.- Obra nueva**

Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de éstas Normas Urbanísticas.

#### **IV.3.8.- Obras Parciales**

Son obras parciales toda obra menos, o de tramitación abreviada, de acuerdo a la definición que de ellas hacen las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas siempre que no afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de la edificación.

Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja.

### **IV.4.- CONDICIONES ESTETICAS**

1.- Toda actuación en el ámbito afectado por ésta Norma deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.

2.- En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3.- Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4.- En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5.- En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

#### **IV.5.- NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL**

##### **- Obras Permitidas**

1.- En edificios con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

2.- Asimismo se autorizarán con carácter no preferente las siguientes obras:

a) Obras de rehabilitación que no supongan reducción ni aumento en el número de viviendas ni en la superficie total de las mismas en relación a la condición del edificio antes de las obras.

b) Obras de rehabilitación que, sin disminución de la superficie destinada a uso residencial, disminuyan ni aumenten el número de viviendas para cumplir las condiciones de vivienda mínima fijada en estas Normas Urbanísticas.

c) Obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotaciones o que persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

3.- Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

4.- Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores.

#### **IV.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

##### **- Obras Permitidas**

1.- Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

2.- Se consideran obras no preferentes las de reestructuración y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o varíen la superficie total ocupada por las mismas.

##### **- Edificabilidad**

1.- En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.

2.- En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima.

3.- En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por la ordenanza correspondiente, pudiendo materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

#### **IV.7.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

##### **Obras Permitidas**

1- Se considerarán obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

2.- Se considerarán no preferentes las obras nuevas y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o la superficie total ocupada por las mismas.

##### **Edificabilidad**

1.- En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en las Normas de Protección Estructural.

2.- En los casos de obras de reestructuración u obra nueva, las condiciones de edificabilidad son las que corresponden en función de las ordenanzas de aplicación.

3.- En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

#### **IV.8.- AMBITO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO**

El catálogo queda constituido por los siguientes conjuntos, edificios y espacios:

##### **Protección Integral**

- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción. (Piquete)
- Casa Palacio
- Iglesia de la Asunción

##### **Protección Estructural**

- Iglesia de San Juan
- Arco de San Roque
- Arco de San Miguel
- Arco de San Antón

##### **Protección Ambiental**

- Plaza Vieja
- Plaza España
- Calle Zaragoza
- Calle Mayor
- Calle San Roque
- Calle San Antón

## **TITULO IV.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO (SU)**

### **CAPITULO I.- CALIFICACION DEL SUELO**

Dentro del suelo clasificado como suelo urbano se establecen unas categorías en función de la ordenación urbanística proyectada, calificando dicho suelo con el fin de poder aplicar de forma correcta las normas de edificación.

Las zonas que se delimitan son las siguientes:

- Suelo Residencial Casco Antiguo
- Suelo Residencial Intensivo
- Suelo Residencial Intensivo Ensanche
- Suelo Residencial Semiintensivo
- Suelo Residencial Extensivo
- Industria ligera
- Industria especial
- Equipamiento
- Zonas verdes

En los supuestos de Normas que no se contemplen en esta normativa específica se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Zaragoza.

### **CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **II.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO**

##### **II.1.- Tipo de ordenación**

Las edificaciones serán en manzana cerrada, con edificios en línea y entre medianerías.

##### **II.1.2.- Usos**

Uso dominante: Vivienda unifamiliar o colectiva

Usos compatibles: Comercial, residencia comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera vinculada a la vivienda.

##### **II.1.3.- Ocupación máxima**

Será el 100%, ajustando la alineación exterior al vial, y vinculada dicha ocupación a las condiciones de luces y vistas de las fincas colindantes y a las propiedades.

##### **II.1.4.- Edificabilidad máxima**

Será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



### **II.1.5.- Altura máxima**

La altura de los edificios en el casco antiguo será la siguiente:

- En calles de hasta 5 m. de anchura: 7 m. (B+1)
- En calles de 5 m. de ancho en adelante: 10 m. (B+2).
- En solares de fachadas opuestas a calles de distinta rasante, se estará a lo dispuesto en los art. 37.2, 37.3, y 37.4 de las Normas Subsidiarias Provinciales.
- Todos los edificios construidos con mayor altura de las tres plantas que se proponen como máximas, se recogen dentro de la ordenación general.
- En los casos particulares de solares o edificios susceptibles de ampliación que estén en situación medianera con edificios de más de tres plantas, podrán solicitar el enrase de cornisas con el de mayor altura, con el preceptivo estudio de volúmenes y resolviendo las medianeras aparentes.

## **II.2.- RESIDENCIAL INTENSIVO**

### **II.2.1.- Tipo de ordenación**

Edificaciones entre medianerías, con posibilidades de retranqueos y juego de volúmenes.

### **II.2.2.- Usos**

Uso dominante: Vivienda unifamiliar o colectiva

Usos compatibles: Comercial, residencia comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera vinculada a la vivienda.

### **II.2.3.- Ocupación máxima**

Será del 70% de la superficie del solar.

### **II.2.4.- Edificabilidad máxima**

Será de: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie neta de solar en uso residencial  
0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en otros usos compatibles, no residencial acumulable al anterior.

### **II.2.5.- Altura máxima**

Será de 10 m. (B+2)

### **II.2.6.- Condiciones de la edificación**

Los espacios libres de edificación en planta baja y en altura se acumularán en la parte anterior o posterior de la parcela, mediante la fijación de una alineación paralela a la fachada.

En el caso en que se acumule en la parte anterior, retranqueando la fachada, se constituirá un cerramiento que continúe la alineación de la calle. Las medianerías vistas que pueden producirse serán tratadas como fachadas.

## **II.3.- RESIDENCIAL INTENSIVO ENSANCHE**

### **II.3.1.- Tipo de ordenación**

Edificación en manzana cerrada, con fijación de fondos y alturas definidas.

### **II.3.2.- Usos**

Uso dominante: Vivienda unifamiliar o colectiva

Usos compatibles: Comercial, residencia comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera vinculada a la vivienda.

### **II.3.3.- Ocupación máxima**

Se admite la ocupación completa del solar en planta baja del 100%.

### **II.3.4.- Altura máxima**

Será de B+2 (10 m.)

### **II.3.5.- Fondos edificables**

Se reflejan en las ordenaciones de manzana, en los planos de Ordenación Detallada O-6 (escala 1/1.000).

## **II.4.- RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO**

### **II.4.1.- Grados**

Dentro de esta calificación de suelo residencial semiintensivo, se organizan tres grados:

- Grado (G-1)

Corresponde a la edificación agrícola de las Normas Subsidiarias anteriores.

- Grado (G-2)

Corresponde al suelo denominado R-14 en edificación semiintensiva de las Normas Subsidiarias anteriores.

- Grado 3 (G-3)

Corresponde al suelo denominado R-15 en las Normas Subsidiarias anteriores.

## **II.4.2.- Grado 1**

### II.4.2.1.- Tipo de ordenación

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 12 m., con fachada sobre la alineación de la vía pública, pudiendo abarcar o no todo el frente de la parcela.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para acceso al interior de la parcela.

### II.4.2.2.- Usos

Uso dominante: Viviendas, dependencias y almacenes agrícolas

Uso compatible: Industrial, tratándose de servicio y no de fabricación.

### II.4.2.3.- Altura máxima

La altura de los edificios en el Grado 1 de la edificación residencial semiintensiva será:

- En calles de hasta 5 m. de anchura: B+7 (7 m.)
- En calles de ancho desde 5 m. en adelante: B+2 (10 m.)

### II.4.2.4.- Edificabilidad máxima

Será de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluyendo todos los usos admitidos

### II.4.2.5.- Zona Opuesta del ferrocarril

Al lado opuesto de la vía de ferrocarril, no se admite la edificación de nuevas viviendas, autorizándose únicamente las operaciones normales de mantenimiento y conservación de las existentes.

## **II.4.3.- Grado 2**

### II.4.3.1.- Tipo de ordenación

Edificación que complete las manzanas existentes y edificación abierta.

### II.4.3.2.- Usos

Uso dominante: Vivienda unifamiliar

Uso compatible: Comercial, residencia comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, así como pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera, vinculada a la vivienda.

### II.4.3.3.- Ocupación máxima

Será del 60% de la parcela neta

#### II.4.3.4.- Edificabilidad máxima

Será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, incluyendo todos los usos admitidos

#### II.4.3.5.- Altura máxima

Será de B+2 (10m.)

#### II.4.3.6.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup> para no dejar fuera de ordenación lo ya construido.

#### II.4.3.7.-Alineaciones de fachada

La fachada de la edificación podrá coincidir con la alineación de la calle o retranquearse sobre la misma. En el primer caso la fachada de la edificación ocupará como mínimo la mitad de la longitud de la fachada de la parcela, continuándose la alineación de la calle mediante cerramiento que será diáfano desde 1 m. de altura.

En el segundo caso la alineación de la calle se materializa mediante cerramiento similar al anterior.

#### II.4.3.8.- Retranqueo a los testeros

Las edificaciones se retranquearán de los linderos de testeros, en una distancia mínima igual a la mitad de su altura.

En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes, podrán anularse dichos retranqueos edificando las parcelas hasta las medianerías. En este caso, el Ayuntamiento deberá aprobar previamente la ordenación de volúmenes, exigiendo garantía jurídica suficiente.

### **II.4.4.- Grado 3**

#### II.4.4.1.- Tipo de ordenación

Viviendas en hilera o viviendas aisladas

#### II.4.4.2.- Usos

Uso dominante: Vivienda unifamiliar o colectiva

Uso compatible: Comercial ,residencia comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, así como pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera, vinculada a la vivienda.

#### II.4.4.3.- Viviendas en hilera

a) Ocupación máxima

Será del 60% de la parcela neta

b) Edificabilidad máxima

Será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para uso residencial  
 Será de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos compatibles con la vivienda

c) Altura máxima

Será de B+2 (10m.)

d) Parcela mínima

La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

II.4.4.4.- Viviendas aisladas

a) Ocupación máxima

Tanto en planta baja como en planta alzada se establece una ocupación máxima del 30%

b) Edificabilidad máxima

Será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

c) Altura máxima

Se establece B+1 (7 m.), tanto en nueva construcción como en reforma con modificación de alturas o número de plantas.

d) Parcela mínima

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

e) Retranqueos

Se establecen unos retranqueos de 5 m. a viario y de 3 m. al resto de los linderos tanto en nueva edificación como en ampliación de la existente.

**II.5.- RESIDENCIAL EXTENSIVO**

**II.5.1.- Tipo de ordenación**

Edificación aislada dentro de la parcela o adosada.

**II.5.2.- Usos**

Uso dominante: Vivienda, autorizándose el de almacenamiento no peligroso en planta baja

Uso compatible: Se admite el de residencia comunitaria, oficinas y equipamientos Y servicios.

**II.5.3.- Ocupación máxima**

Tanto en planta baja como en planta alzada se establece una ocupación máxima del 30%.

**II.5.4.- Parcela mínima**

Se establece la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>

**II.5.5.- Edificabilidad máxima**

Será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**II.5.6.- Altura máxima**

Será de B+1 (7 m.), tanto en nueva construcción como en reforma con modificación de alturas o número de plantas.

**II.5.7.- Retranqueos**

Se establecen unos retranqueos de 5 m. a viario y de 3 m. al resto de los linderos tanto en nueva edificación como en ampliación de la existente.

**II.5.8.- Condiciones de la edificación**

No se podrá edificar en laderas con una pendiente superior al 25%.

**II.6.- INDUSTRIA ESPECIAL-CONSOLIDADA (IE)****II.6.1.- Tipo de ordenación**

Los sectores incluidos en este tipo de ordenación corresponden a industrias que por estar ya construidas requieren un tratamiento especial que las diferencie de las restantes zonas industriales.

**II.6.2.- Usos**

Las industrias seguirán teniendo su uso actual, permitiéndose ampliaciones para el mismo uso o para otro que por su carácter tenga dependencia de la industria actualmente instalada.

Las parcelas señaladas no podrán segregarse ni subdividirse en otras.

Se permite la edificación de viviendas para operarios de las industrias, dentro de dichas parcelas.

Las industrias cumplirán con el Reglamento estipulado para actividades insalubres, molestas y peligrosas

**II.6.3.- Edificabilidad**

Las industrias actualmente instaladas podrán ampliarse hasta una ocupación máxima del 40% de la parcela actual.

Las viviendas que se puedan construir para los operarios de las respectivas industrias, no ocuparán una superficie superior al 10% de la parcela actual.

**II.6.4.- Altura máxima**

La altura máxima edificable será de 13 m.

Se permitirán alturas mayores a la indicada para elementos de la industria cuyo uso específico lo requiera.

### **II.6.5.- Retranqueos**

La separación entre parámetros exteriores y los linderos de parcela será igual a la altura, con retranqueos mínimos de 5 m. a linderos y 10 m. a fachada. En caso de viviendas se admite la supresión del retranqueo a fachada.

### **II.6.6.- Modificación de la actividad o uso**

En caso de que se pretenda sustituir la actividad industrial a la que actualmente se destinan los sectores incluidos en esta calificación y sustitución por una nueva actividad industrial será necesaria la previa autorización del Ayuntamiento. En ningún caso con la nueva actividad será insalubre ni peligrosa y se tendrá en cuenta el grado de molestia que puede producir en su entorno y las medidas correctoras para evitarlo autorizándola o no a juicio del Ayuntamiento, previos los trámites legales de información pública.

En caso de que se pretenda la modificación del uso actual por cese de la actividad industrial a que se destina, será necesario tramitarlo como modificación de Plan General con las siguientes condiciones:

- a) El nuevo uso o usos a que se destine el Sector deberá ser uno o algunos de los usos de los sectores colindantes, no admitiéndose usos distintos excepto que se destinen a equipamientos comunitarios.
- b) La intensidad de los nuevos usos elegidos, alternativos o compatibles, no serán en ningún caso superior a la admitida en los sectores colindantes.

## **II.7.- INDUSTRIA LIGERA (IL)**

### **II.7.1.- Usos**

Usos dominante: Industria ligera con superficie de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m<sup>2</sup> excepto las prohibidas por el Reglamento de Industrias insalubres, molestas, nocivas y peligrosas

Usos compatibles: Comercial (naves de exposición y venta), residencial (únicamente admitiendo una vivienda por factoría para el personal de la misma cuando la parcela sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>) oficinas (correspondientes a las propias factorías), sanitario (en centros con carácter de urgencia).

### **II.7.2.- Ocupación máxima**

Será del 80% de la superficie de la parcela.

### **II.7.3.- Altura máxima**

Será de 8,50., excepto elementos singulares exigidos por el proceso de fabricación.

**II.7.4.- Edificabilidad**

Será de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre solar neto.

**II.7.5.- Retranqueos**

La separación a medianerías será igual a la mitad de la altura y como mínimo de 3,00 m.

**II.7.6.- Condicionantes**

Queda prohibida la segregación de parcelas menores de 1.000 m<sup>2</sup>. La longitud máxima de fachada en caso de naves nido adosadas será de 90,00 m.

**II.8.- EQUIPAMIENTOS****II.8.1.- Usos**

Son los definidos en el apartado III.9.4., siendo compatibles el residencial como anexo a las actividades dominantes y el de industria artesanal no molesta, sujeta a los usos educativos, culturales.

**II.8.2.- Ocupación máxima**

Será libre, resultante de la edificabilidad permitida, pero cumpliendo las distancias de retranqueos, en su caso.

**II.8.3.- Edificabilidad máxima**

Será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En casos excepcionales y previo análisis e informe municipal podrá rebasarse la edificabilidad anterior.

La edificación cumplirá las ordenanzas de la zona en cuanto a volumen y situación de la edificación, o limitarse a cumplir la edificabilidad máxima, ordenando los volúmenes mediante Estudio de Detalle o proyecto del conjunto.

La altura permitida será de 3 plantas (12 m.)

En el caso de equipamientos deportivos de superficie la edificabilidad máxima permitida será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**II.9.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO****II.9.1.- Aplicación**

Se aplica a las zonas que incluidas en los distintos sectores urbanos están grafiados como tales en los planos de ordenación detallada.

**II.9.2.- Destino**

Se dedicarán a jardines y áreas de juego y recreo de niños, de dominio y uso público



**II.9.3.- Condiciones de uso**

Está prohibida toda edificación que no sean las directamente destinadas a la conservación y mantenimiento de los parques y jardines.

Excepcionalmente podrán ejecutarse aquellas que sean necesarias para espectáculos y usos culturales cuando se realicen con fines sociales y no restrinjan la condición de dominio y uso público.

En parcelas destinadas a este uso, de superficie mayor o igual a 2.000 m<sup>2</sup>, podrá disponerse de espacios abiertos destinados a deportes infantiles y juveniles, no ocupando más de la mitad de la superficie total.

**II.10.- UNIDADES DE EJECUCION**

**II.10.1.- Unidad de Ejecución U.E-15**

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbano entre CN-232, y el Ferrocarril Objetivos de la Ordenación

Completar la estructura urbana mediante la ordenación de terrenos edificables de uso residencial.

Superficies

Superficie total de la U.E.....	20.676 m2
Superficie neta residencial.....	9.881 m2
Superficie zona verde C/. Santa Ana.....	845 m2
Superficie zona verde C/. peatonales.....	716 m2
Superficie viales peatonales.....	1.570 m2
Superficie viales rodadura.....	7.664 m2

Zonificación

Residencial Semiintensiva G-3

Sistema de actuación

Compensación y Expropiación

Tramitación

En el caso de Compensación, se realizará un Proyecto de Compensación y de Urbanización con reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

El espacio libre frente al Pabellón se obtendrá por el sistema de Expropiación.

Aprovechamiento Medio de la U.E.

0,7168 m2/m2

**II.10.2.- Unidad de Ejecución U.E-25**

Objetivos de la Ordenación

Completar el vial límite sur con salida a la Carretera N-232

Superficies

Superficie total de la U.E.....	12.080 m2
Superficie neta residencial semiintensivo G-1.....	9.880 m2
Superficie vialidad.....	2.200 m2

Zonificación

Residencial Semiintensiva G-1

Sistema de actuación

Cooperación

Tramitación

Realización de un Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, con reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados

Aprovechamiento Medio de la U.E.

1,4721 m2/m2

**II.10.3.- Unidad de Ejecución U.E-29**

Objetivos de la Ordenación

Completar el desarrollo residencial, procurando la conexión con el Sector R-24 y el Sector R-31.

Superficies

Superficie total de la U.E.....	7.800 m2
Superficie neta residencial intensivo.....	5.950 m2
Superficie red viaria.....	1.850 m2

Zonificación

Residencial Intensivo

Sistema de actuación

Compensación

Tramitación

Realización de Proyecto de Compensación y de Urbanización con reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Aprovechamiento Medio de la U.E.

1,5256 m2/m2

**II.11.- DISPOSICIONES SOBRE CAMBIOS DE USOS**

En general no se prohíben los cambios de usos, quedando establecidas las limitaciones de aprovechamiento y las propias de los usos por estas Normas. Sin embargo, cualquier cambio de uso que se requiera practicar sobre parcelas cuyo uso anterior sea residencial, industrial o de algún equipamiento público o privado, deberá contar con la autorización previa del Ayuntamiento, debiendo justificarse las razones del cambio de uso y analizarse los posibles perjuicios causados. La autorización previa podrá concederse o no, o bien proponerse las modificaciones o limitaciones que se estimen pertinentes (art. 12.4 y 67 NSP)

## **TITULO V.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE (SUR)**

### **CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE**

#### **I.1.- DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el Plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.

2. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la LUA (artículo 26 a 31 y concordantes) y en el reglamento de desarrollo parcial de la LUA, completados por lo dispuesto en estas normas.

#### **I.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA (artículos 44 a 48), en el reglamento de desarrollo parcial de la LUA y en estas normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 51, 52 y concordantes de la LUA, en sus reglamentos y estas normas.

3. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de uno o varios sectores.

5. En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

## **CAPITULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SURD)**

### **II.1.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO**

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30 de la LUA. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidas por el plan y que, en todo caso, deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

### **II.2.- DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES**

1. Se define como sector en suelo urbanizable el ámbito de ordenación propio de un plan parcial. Los planes parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación del suelo del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el plan general.

#### **II.2.1.- Delimitación de los sectores con vías arteriales**

En la delimitación de los sectores con vías arteriales o ferroviarias se seguirán las siguientes normas:

- a) Cuando la vía esté ejecutada, el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público, correspondiente al suelo ya expropiado para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo y la edificación de los terrenos mantenga las distancias que resulten exigibles.
- b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada a él, se computará como parte del sector la superficie correspondiente a la franja asignada.
- c) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada a él, el plan parcial hará una estimación, aun aproximada, de los terrenos cuya ocupación vaya a ser necesaria para la vía, basado en los estudios de su trazado o informativos

que pudieran existir, o bien en los que el propio plan parcial realice, tomando su límite como límite del sector.

En este caso, el instrumento de gestión que posteriormente desarrolle el plan parcial establecerá un área de suelo edificable específicamente destinada a las compensaciones de suelos de sistemas que pudieran derivarse de ajustes posteriores a la aprobación del plan parcial.

Si la zona real de expropiación de la vía fuera inferior a la estimada por el plan parcial, con el fin de evitar intersticios de suelo excluidos de ordenación y en aplicación del artículo precedente, se tramitará una modificación del plan parcial para propiciar la inclusión o asignación del suelo excluido.

Si no se producen compensaciones posteriores, las parcelas que se hubieran destinado a prevenirlas se destinarán a dotaciones públicas.

## **II.3.- APROVECHAMIENTO**

### **II.3.1.- Aprovechamiento medio de un sector**

El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable se define como resultado de dividir por su superficie la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en él, o, de no estar delimitadas, a los terrenos del sector.

### **II.3.2.- Aprovechamiento urbanístico objetivo**

Indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

### **II.3.3.- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado**

Es el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

### **II.3.4.- Aprovechamiento urbanístico subjetivo**

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un sector, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de distraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá al Ayuntamiento.



## **II.4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES**

1. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores en los cuadros contenidos en la "Memoria Justificativa de la Adaptación".
2. Los planes parciales podrán reservar un máximo del 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de otras previsiones que se pueda establecer en la normativa propia de la Comunidad Autónoma, debiéndose en estos instrumentos de desarrollo determinarse que cuantía de dicha reserva se dedica a cada una de las situaciones específicas de viviendas protegidas.
3. En los mismos cuadros de condiciones de ordenación del suelo urbanizable se detallan la superficie de sistemas generales asignada a cada sector y la distribución del aprovechamiento prevista por el plan general, en forma de porcentajes de la edificabilidad construible real destinados a cada tipo de usos admitidos en el sector.

## **II.5.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

1. En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad.
2. La ordenación en esta clase de suelo tendrá en cuenta las condiciones de desarrollo impuestas por las condiciones hidrológicas de la zona, y en especial, las derivadas de los caudales de los barrancos que discurren o afectan a estos espacios.

## **II.6.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

1. Los terrenos calificados como zonas verdes y espacios libres en los planes parciales deberán cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios.
2. Como criterios orientativos para la situación y características de dichos espacios se procurará que los mismos estén interrelacionados entre sí, de manera que formen un sistema que permita su adecuado uso y accesibilidad.

Se considerará como objetivo a perseguir en esta materia el principio de protección medioambiental del medio urbano.

3. Los planes parciales deberán establecer el carácter público o privado de estos espacios, dándose prioridad a los primeros y justificando, en su caso, cuales son los motivos para la fijación del carácter de propiedad privada de estos suelos.

## **II.7.- ORDENACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS**

1. Los suelos que hayan de albergar las dotaciones de equipamientos se dispondrán en función de la distribución de las viviendas y de los espacios libres públicos,

buscando complementariedad funcional y la potenciación de la jerarquía diseñada por el planeamiento.

En particular, los suelos destinados a equipamientos docentes, deportivos y asistenciales buscarán la proximidad de las zonas verdes y tendrán garantizado un acceso a ellas cómodo y seguro.

2. La ordenación procurará la máxima integración de los usos, evitando en lo posible zonificaciones radicales que asignen a cada parcela actividades exclusivas.

3. La modificación del destino de los terrenos reservados en los planes parciales para dotaciones y equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, deportivos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas, y siempre para establecer otros servicios de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo común de dos meses.

## **II.8.- ORDENACIÓN DEL ESPACIO VIARIO**

1. El plan parcial contemplará las diferentes alternativas de ordenación del espacio viario dentro de su ámbito y justificará la solución elegida, teniendo en cuenta todos los condicionantes urbanísticos que confluyen en la decisión viaria.

2. El diseño y características de los viales y sus diferentes componentes se establecerán en los proyectos de urbanización.

## **II.9.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

1. El Plan Parcial contendrá los esquemas de infraestructuras según la normativa aplicable.

En dichos instrumentos se determinará la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponde.

Aún cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados.

## **II.10.- MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVAS DE DOTACIONES**

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en el Decreto 50/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

## **II.11.- CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES**

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la LUA, de acuerdo con los criterios que para cada documento se detallan en los artículos posteriores.

### **II.11.1.- Memoria de los planes parciales**

1. La memoria de los planes parciales incluirá, al menos, los siguientes contenidos:

- a) Justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de la formulación del plan parcial, de acuerdo con lo establecido en el plan general.
- b) Exposición de todos aquellos aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y la ejecución, con el siguiente contenido mínimo:
  - Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas y otras. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
  - Los usos de los terrenos las edificaciones y las infraestructuras existentes, precisando, en su caso, el número de residentes y los puestos de trabajo que haya en la zona, el tipo de edificación, su calidad y estado, y las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
  - Estudio de la propiedad del suelo, con descripción de servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- c) Exposición y análisis de los objetivos y los criterios de la ordenación en función de las determinaciones del plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
- d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan, y justificación de que la elegida responde con ventaja a los objetivos planteados, de acuerdo con los criterios que se hubieran adoptado. Se acreditará que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su dotación de equipamientos, coherente en su sistema de espacios libres e integrados con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

2. Se incluirá como anejo a la memoria una síntesis cuantitativa de su contenido, expresada en forma de tabla o cuadro con expresión, al menos, de los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector ordenado por el plan parcial.
- b) Superficie de los sistemas generales que el plan general incluye o adscribe al sector.
- c) Superficie del viario público ordenado por el plan parcial, cotejada con el mínimo exigido por el plan general.
- d) Superficie de parques y jardines públicos ordenados por el plan parcial, cotejada con la de cesión obligatoria establecida por el reglamento de planeamiento y el plan general.
- e) Superficie de las parcelas destinadas a equipamientos y servicios, diferenciándose los públicos y los privados, y cotejándose con las cesiones obligatorias establecidas por el reglamento de planeamiento.

- f) Superficie total de suelos de cesión, desglosándose sistemas generales y locales.
- g) Superficie total de suelos privados, desglosándose los del sistema de equipamientos dimensionada según módulos y el resto.
- h) Superficie edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- i) Índice de edificabilidad sobre superficie bruta del sector.
- j) Índice global de edificabilidad destinada a usos lucrativos sobre superficie neta del sector, e índices pormenorizados de edificabilidad sobre superficie neta en las diferentes manzanas, parcelas o unidades de suelo a que se refiera la ordenación (cada una corresponderá a una zona pormenorizada en planos y normas urbanísticas).
- k) Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios (excluidos los espacios libres de ocupación de las parcelas).
- l) Altura máxima edificable, desglosada por usos y por manzanas, parcelas u otras unidades a las que se refiera la ordenación.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento, cotejada con los mínimos normativos.

### **II.11.2.- Ordenanzas reguladoras de los planes parciales**

1. El plan parcial contendrá unas normas urbanísticas reguladoras de los usos del suelo y de la edificación pública y privada, y de todas las zonas contempladas por la ordenación, incluidas las de equipamiento. Las normas urbanísticas seguirán el modelo de las normas de zona del plan general, remitiéndose a sus definiciones generales y a las condiciones genéricas establecidas por éste para las zonas de edificación en manzana residencial cerrada, en bloque residencial abierto y en zonas de usos productivos.

2. La regulación pormenorizada deberá incluir todas las condiciones de ordenación necesarias para el otorgamiento de licencias de edificación, salvo que se remitan a estudios de detalle aquellas que sean susceptible de ello según la caracterización legal de esta figura.

### **II.11.3.- Delimitación de unidades de ejecución y plan de etapas de los planes parciales**

1. En el plan parcial habrá de preverse la delimitación de unidades de ejecución dentro de cada sector y las etapas temporales en las que se prevea la ejecución material de obras.

2. El plan parcial contendrá un plan de etapas para su ejecución, acorde con el plano correspondiente.

3. Además, este documento del plan parcial contendrá la duración de la etapa, con establecimientos de plazos para la presentación a trámite del instrumento de gestión y del proyecto de urbanización y la implantación de los servicios y para la solicitud de las licencias de edificación.

4. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantengan la coherencia del plan, se cumplan las determinaciones establecidas y se garanticen la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

5. Si resulta aconsejable, podrá establecer dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del plan parcial, expresando las circunstancias que hayan de motivar la elección de una u otra alternativa.

#### **II.11.4.- Estudio económico y financiero de los planes parciales**

1. El plan parcial contendrá un estudio económico y financiero en el que se exprese el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, y se indiquen las fuentes de financiación de su ejecución, ya sean públicas o privadas.

2. La evaluación económica de los costes de la urbanización detallará su coste de ejecución material aproximado, incluyendo todos aquellos servicios que legal y reglamentariamente sean exigibles en el momento de su redacción y aprobación.

3. Sobre el total de coste de ejecución material, se sumarán el beneficio industrial, los gastos generales (incluso honorarios facultativos por redacción del plan parcial, gestión, estudios de detalle y proyectos de urbanización) y la repercusión del impuesto sobre el valor añadido u otro similar que lo sustituya, obteniéndose finalmente el coste de urbanización como la suma de todos estos conceptos.

4. Cuando, con ocasión de la ejecución del plan parcial, hayan de realizarse obras que corresponden a los sistemas generales previstos por el plan general, el estudio económico y financiero precisará su forma de financiación, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.

#### **II.11.5.- Planos de información de los planes parciales**

1. En los planes de información se reflejará la situación y el tratamiento de los terrenos en el plan general, así como su estado actual en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo.

2. La información gráfica habrá de referirse a los planos parcelarios oficiales en el municipio y contendrá los planos que sean reglamentariamente exigibles en cada momento.

#### **II.11.6.- Planos de ordenación de los planes parciales**

1. Cuando correspondan a representaciones en planta, los planos de ordenación del plan parcial se realizarán sobre la base del plano topográfico rectificado, y contendrán en todo caso la representación de la delimitación del sector y de la ordenación de su entorno, así como de los elementos preexistentes conservados.

2. Como mínimo se incluirán los siguientes, sin perjuicio de lo que se establezca por la normativa aplicable en cada momento:

- Plano de zonificación
- Plano de la trama viaria

- Planos de características de zonas verdes y espacios libre públicos
- Plano de esquema de las redes de servicios
- Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados. En este plano se especificará el nivel de ordenación de dichas determinaciones.
- Plano de delimitación de unidades de ejecución
- Planos de imagen, de impacto sobre el medio exterior al sector, de detalle y cuantos otros fueran oportunos para la mejor representación y comprensión de la ordenación proyectada

#### **II.11.7.- Planes parciales de iniciativa particular**

Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, expresando su condición o no de propietarios de los terrenos incluidos en el plan parcial.
- b) Relación de propietarios y demás titulares afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y de su conservación, con indicación de los sistemas de actuación previstos y de las determinaciones en orden a la futura conservación de las obras y de los servicios.
- d) Compromisos entre el promotor y Ayuntamiento, y entre el promotor y los futuros propietarios de los solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos. En particular, los compromisos aludidos podrán versar, entre otras cuestiones sobre los plazos de ejecución de las obras de urbanización y en su caso, implantación de los servicios.
- e) Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, por importe del 6 por ciento del coste que, según el estudio económico y financiero, resulta para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, dicho importe deberá de consignarse en forma de cantidad concreta.
- f) Expresión de los medios económicos, propios y financieros, con que cuenten el promotor o promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

2. El documento en que se recojan estos compromisos habrá de venir suscrito por los promotores de la urbanización para hacer frente a sus obligaciones.

### **CAPITULO III.- SURD-I Y SURD-R**

#### **III.1.- SURD-I**

-Uso: Exclusivo industrial

-Parcela neta mínima: 2.000 m<sup>2</sup>. Se admiten agrupación de parcelas para edificación adosada.

- Ocupación: 60% de la parcela
- Retranqueos: 10 m. a viario, 5 m. de colindantes
- Altura máxima: 8 m., permitiéndose altura mayor si se justifica por necesidad del tipo de industria.

### **III.2.- SURD-R**

Este suelo tiene una calificación de semiintensivo y extensivo

#### **III.2.1.- Residencial Semiintensivo**

- Uso: El uso exclusivo será residencial, con uso dominante de vivienda unifamiliar y con los siguientes usos compatibles: comercial, residencia, comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera vinculada a la vivienda.

En el residencial semiintensivo se diferencia dos grados:

##### III.2.1.1.- Grado 4

- Tipología: Edificaciones en hilera o pareadas
- Parcela mínima: 180 m2.
- Ocupación: 60% de la parcela
- Altura máxima: B+2 (10 m.)

##### III.2.1.1.- Grado 5

- Tipología: Edificaciones en hilera o pareadas
- Parcela mínima: 300 m2.
- Ocupación máxima: 50% de la parcela
- Altura máxima: B+1 (7 m.)

#### **III.2.2.- Residencial Extensivo**

- Tipología: Edificación aislada dentro de la parcela.
- Uso: El uso dominante será el de vivienda, autorizándose el de almacenamiento no peligroso en planta baja, mientras que como usos compatibles se admiten los de residencia comunitaria, oficinas y equipamientos y servicios.
- Ocupación máxima: Tanto en planta baja como en planta alzada se establece en el 30%
- Parcela mínima: 500 m2.

- Altura máxima: B+1 (7 m.), tanto en nueva construcción como en reforma con modificación de alturas o número de plantas.
- Retranqueos: 5 m. a viario y 3 m. al resto de los linderos tanto en nueva edificación como en ampliación de la existente
  
- Edificación: No se podrá edificar en laderas con una pendiente superior al 25%.

## **CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SURND)**

### **IV.1.- RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO**

1. El régimen de ésta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 del mismo texto legal.
  
2. Los usos y edificaciones existentes tendrán el mismo régimen que el establecido en estas normas en suelo no urbanizable genérico.

En todo caso, los usos industriales legalmente autorizados existentes en el momento de la entrada en vigor del plan general podrá desarrollarse y ampliarse, con los requisitos documentales y de procedimiento señalados en estas normas para el suelo no urbanizable, mediante autorización especial al amparo de lo establecido en los artículos 24 y 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, excepto cuando corresponda a usos señalados como incompatibles en las condiciones específicas de aplicación al área de que se trate, según las presentes normas.

### **IV.2.- CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES**

1. Además de los derechos y deberes a que se refiere el artículo precedente, los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable no delimitado, tendrán derecho a promover su transformación en el marco del artículo 51.2 de la LUA.

A tal fin, cuando se pretenda delimitar un sector en esta categoría de suelo antes del desarrollo de la totalidad de los sectores delimitados en el Plan General, cualquier persona acompañando una memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, podrá ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. No obstante, los citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de la LUA. que recoja los derechos y obligaciones de los particulares y de la Administración actuante.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá formular planes parciales en cualquier momento, de oficio o mediante la convocatoria del correspondiente concurso, e introducir modificaciones en las propuestas presentadas a instancias de los particulares.



2. La delimitación de sectores en el suelo urbanizable no delimitado deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad.

Con este objetivo, habrá de presentar un análisis y esquema global de la ordenación referido a toda el área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada, y, en particular, que los sectores propuestos se relacionan correctamente con el núcleo urbano consolidado; que su desarrollo responde a un orden adecuado; que la escala de los sectores es la apropiada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de las actuaciones consecuentes, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en su entorno.

3. La delimitación de sectores se determinará mediante ejes viarios, alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes, o de acuerdo con los límites señalados por el planeamiento, o sistemas generales colindantes, de forma que no resultan acequias, caminos, líneas de servicios u otros intersticios de suelo sin incorporar a un ámbito de actuación urbanística dentro del suelo urbano o urbanizable.

Excepcionalmente con los límites del Suelo No Urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

4. En el caso de que varios promotores formulen y presenten a trámite planes parciales cuyos ámbitos coincidan total o parcialmente, gozará de preferencia el que primero hubiera tenido entrada en el registro del Ayuntamiento en expediente completo.

5. El aprovechamiento medio de cada sector se determinará en el plan parcial, con arreglo a lo establecido para el suelo urbanizable delimitado, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que dicha clase de suelo.

La cuantificación del aprovechamiento objetivo tendrá en cuenta las características morfológicas y de calidad del medio urbano que resulten del mismo, como el grado de ocupación del suelo, la tipología de las edificaciones, su altura, las dimensiones de las mallas viarias y la escena urbana. Asimismo, considerará la proporción existente entre dicho aprovechamiento y las obligaciones asumidas por los propietarios del suelo, atendiendo a la proporción de viviendas protegidas, a los sistemas generales a obtener y la cuantía de las cargas de urbanización internas y de conexión con las redes exteriores, y otros costes de transformación a realizar con cargo a dichos propietarios.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de distraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá a la Administración.

6. Las condiciones específicas de ordenación de las diferentes zonas de suelo urbanizable no delimitado, se establecen en el anejo II de este plan general.

7. Los módulos mínimos de reserva de dotaciones serán los mismos que los establecidos para el suelo urbanizable delimitado.

8. La ordenación de cada sector de suelo urbanizable no delimitado no podrá contemplar más de 8.500 metros cuadrados de superficie residencial construida por hectárea. A tal efecto computan los aprovechamientos objetivos residenciales. No se computarán los aprovechamientos de cualesquiera equipamientos públicos.

9. Todo el suelo ordenado por un plan parcial que pertenezca a la misma área del suelo urbanizable no delimitado deberá constituir un mismo sector.

#### **IV.3- CONDICIONES DE DESARROLLO**

1. Los planes parciales que desarrollen sectores delimitados en el suelo urbanizable no delimitado por el plan general, se atenderá a las mismas condiciones señaladas para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

2. En todo caso, los interesados deberán aportar junto con el plan parcial un estudio geotécnico del ámbito propuesto para el Sector, mediante el que se acreditará la adecuación de la ordenación a las características geotécnicas del terreno.

Dicho estudio geotécnico del Sector deberá obtener informe favorable del órgano competente en materia de Protección Civil.

2. Los planes parciales referidos a esta categoría de suelo tendrán el mismo contenido formal que los planes que desarrollen el suelo urbanizable delimitado por el Plan General.

Cuando se deban a la iniciativa particular, el documento de compromisos contendrá, además de los requisitos generales vistos en el suelo urbanizable delimitado, los siguientes:

- a) Estudio justificativo de la delimitación del sector y de su oportunidad conforme a los criterios contenidos en el plan general.
- b) Estudio de las condiciones de urbanización y dotación de servicios, con inclusión de compromisos relativos a su conservación y mantenimiento, y a la prestación de servicios.

### **CAPITULO V.- PLANEAMIENTO RECOGIDO EN SUELO URBANIZABLE (PR)**

#### **V.1.- PLANEAMIENTO RECOGIDO EN EL SUELO URBANIZABLE**

1. En el suelo urbanizable, se caracteriza bajo la sigla (PR) ámbitos ordenados por planes parciales de desarrollo las Normas Subsidiarias anteriores a la presente Adaptación, que no han completado su ejecución.

2. Las condiciones de ordenación y gestión son las que se establecen en los planes parciales correspondientes.

## **TITULO VI.- NORMAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**

### **CAPITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO**

El suelo No Urbanizable está constituido por los terrenos que deben ser preservados del proceso de urbanización.

Las determinaciones del Plan General que regulan este tipo de suelo se aplicarán directamente, sin perjuicio de la aplicación de las Normas Subsidiarias Provinciales en los supuestos que aquel no contempla.

Se podrán desarrollar las previsiones del Plan General, a través de Planes Especiales, según el art. 57 de la LUA, para las siguientes finalidades y otras análogas:

- Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
- Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.

Las categorías en las que se ordena son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable Especial (SNUE)
- Suelo No Urbanizable Genérico (SNUG)

### **CAPITULO II.- REGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE ACTUACION**

Se rigen por lo establecido en el art.23, 24 y 25 de la LUA.

### **CAPITULO III.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (SNUG)**

En el suelo No Urbanizable Genérico, el uso dominante es el cultivo de regadío y sólo se podrán realizar las construcciones siguientes:

#### **III.1.- CONSTRUCCIONES AGRICOLAS Y PECUARIAS**

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Para la obtención de la licencia se someterá al régimen general establecido en el art. 23 de la LUA.

Para la definición de la explotación familiar agraria, determinación de la condición de agricultor y de las unidades mínimas de cultivo se estará a lo dispuesto

en la legislación agraria y a las normas y disposiciones que adopten el Departamento de Agricultura de la D.G.A. y las Cámaras Agrarias.

Se justificará la condición de agricultor como actividad económica principal con certificado de la Cámara Agraria y la importancia de vivir en la misma explotación, quedando vinculadas a ésta la edificación.

La superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, permitiéndose hasta el 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para granjas o industrias agropecuarias.

### **III.2.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCUALDAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS**

Para la obtención de la licencia se someterán al régimen general establecido en el art. 23 de la LUA, debiendo cumplir la determinación siguiente:

La superficie de edificación autorizable para estos usos la determinará el propio organismo con capacidad para otorgar la licencia.

### **III.3.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL**

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable genérico, los usos siguientes, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene meramente carácter enunciativo y esta abierta a otros usos diferentes a los que se enumeran si el ayuntamiento lo estima conveniente:

- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.
- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.
- Los usos vinculados a Centros Penitenciarios y de Reclusión.
- Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.
- Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.
- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic establecimientos provisionales, camping y demás de turismo.
- Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.
- Los depósitos de árido, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.
- Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como Explotaciones Familiares Agrarias.
- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
- Las Agrupaciones de Defensa Sanitaria (A.D.S.)

La autorización se sujetará a la tramitación prevista en el art. 25 de la LUA.

La superficie de edificación autorizable no sobrepasará 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La documentación a presentar para la solicitud de autorización se encuentra asimismo señalada en el art. 25 de la LUA.

### **III.4.- EDIFICIOS AISLADOS DEDICADOS A VIVIENDAS FAMILIARES**

Para autorización de licencia se someterá al art. 23 de la LUA.

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: Los edificios no podrán rebasar los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- Altura máxima: B+1.
- Retranqueos: 8 m. línea edificación a la vía que da frente, 5 m. a demás linderos.

## **CAPITULO IV.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUE)**

Son los terrenos de suelo no urbanizable que delimita el Plan General, bien porque son zonas cuya morfología, hidrología supone un riesgo natural edificar, bien por ser lugares de protección, acogidos a la legislación sectorial.

Consecuentemente, el suelo no urbanizable especial se divide en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

### **SNUE EN.- Protección del Ecosistema Natural:**

EN.1.- Cauces y riberas fluviales

EN.2.-Espacios de Alto Valor Ecológico:

EN.2.1.- Alto Valor Ecológico 1

EN.2.2.- Alto Valor Ecológico 2

EN.2.3.- L.I.C. y Z.E.P.A.

### **SNUE EP.- Protección del Ecosistema Productivo Agrario:**

EP.1.- Protección de la Agricultura en el Regadío

### **SNUE PC.- Protección del Patrimonio Cultural:**

PC.1.- Yacimientos Arqueológicos

### **SNUE SC.- Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:**

SC.1.- Carreteras

SC.2.- Vías Pecuarias

SC.3.- Línea Ferroviaria

## SC.4.- Línea Eléctrica de Alta Tensión

**IV.1.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNUE EN)****IV.1.1.- Cauces y Riberas Fluviales (SNUE EN.1)**

1. Son los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, con sus riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los casos de corrientes continuas. Estas zonas se rigen por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y deberá tenerse en cuenta

## 2. Usos Prioritarios:

- Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.

## 3. Usos Permitidos:

- Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales, de los sistemas productivos agrícolas y aprovechamientos hidroeléctricos.
- Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los recursos naturales y de la productividad agrícola.
- Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.
- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.
- Ganadería de carácter extensivo.

## 4. Usos Prohibidos:

- Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción y edificación que no se corresponda con las

peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación. También quedan expresamente prohibidos efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminan las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

## 5. Régimen Jurídico Urbanístico:

- Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberán solicitar y contar con la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca.
- En todo caso, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce objeto de preservar la servidumbre de paso del personal de vigilancia.

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

#### **IV.1.2.- Espacios de Alto Valor Ecológico (SNUE EN.2)**

En estos terrenos, incluidos en parte en otros planes de protección específicos (P.O.R.N.), deberán respetarse prioritariamente las condiciones de protección establecidas en la normativa propia.

##### IV.1.2.1.- Alto Valor Ecológico 1 (SNUE EN.2.1.)

Es el cauce del río Ebro, los sotos ribereños, humedales y elementos asociados de la dinámica fluvial en el ámbito del P.O.R.N. de los Sotos y Galachos del Río Ebro.

Se tratan de los suelos recogidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro, como Zona 1. Por lo que en esta zona es de aplicación lo dispuesto por dicho Plan de Ordenación.

##### IV.1.2.2.- Alto Valor Ecológico 2 (SNUE EN.2.2.)

Es el territorio comprendido en la franja de 500 metros a partir de la Zona 1 y en la llanura de inundación definida por el periodo de retorno de 500 años, excepto el Suelo Urbano ya declarado, que se excluye expresamente, según el P.O.R.N. de los Sotos y Galachos del Río Ebro.

Se tratan de los suelos recogidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Sotos y Galachos del Río Ebro, como Zona 2. Por lo que en esta zona es de aplicación lo dispuesto por dicho Plan de Ordenación.

##### IV.1.2.3.- L.I.C. y Z.E.P.A. (SNUE EN.2.3.)

En aplicación de las Directrices 79/409/CEE y 92/43/CEE, se han incluido las Zonas Especiales de Protección para las Aves y los Lugares de Importancia Comunitaria, aprobados por el Gobierno de Aragón delimitados en el municipio de Quinto y que contienen especies y hábitat prioritarios y de interés comunitario.

Estos terrenos se incorporarán a la Red Natura 2000 como Zonas Especiales de Conservación que englobará a los espacios naturales más singulares y representativos en el ámbito europeo.

El nombre de la Z.E.P.A. es: "Estepas de Belchite- El Planerón-La Lomaza".

El nombre del L.I.C. es: "El Planerón"

## **IV.2.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNUE EP)**

### **IV.2.1.- Protección de la Agricultura en el Regadío (SNUE EP.1)**

Únicamente se permiten los cultivos agrícolas de regadío, quedando expresamente prohibida cualquier tipo de edificación.

## **IV.3.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL (SNUE PC)**

### **IV.3.1.- Yacimientos Arqueológicos (SNUE PC.1)**

1. Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos, paleontológicos y etnográficos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón. Se han reflejado de manera gráfica en el plano O.1 "Clasificación del Suelo. Término Municipal" del presente PGOU.

También se consideran incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

#### 2. Usos Prioritarios:

- Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

#### 3. Usos Permitidos:

- Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

#### 4. Usos Prohibidos:

- En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.

#### 5. Norma General de Aplicación:

- En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.



## 6. Condiciones de la Edificación:

- Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

### **IV.4.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE TERRENOS SUJETOS A PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS: (SNUE SC)**

Se establecen zonas de protección en las vías pecuarias, la línea ferroviaria, en carreteras y en la línea de alta tensión.

En estas bandas no se podrá edificar salvo permiso específico de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de los Organismos correspondientes.

Excepcionalmente se permiten usos de ocio que impliquen transformación del medio físico, pero que no requieran volumen edificable (merendero, áreas de descanso,...)

## **CAPITULO V.- NUCLEO DE POBLACION**

Se considera núcleo de población dentro del suelo No Urbanizable la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas como para ser susceptible de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y que puedan ser generadores de requerimientos y necesidades dotacionales.

A los efectos de lo establecido en el art. 23.c de la LUA, se establecen las medidas necesarias para evitar su formación, aplicables a toda edificación de uso residencial.

Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

Distancia a otras edificaciones residenciales: En un círculo de 150 m. con centro en la edificación que se pretende construir, sólo podrán construirse 2 viviendas, que al menos deberán estar separadas entre sí 100 m.

Las edificaciones actuales que se encuentran en suelo no urbanizable, se mantendrán como fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellas obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, pero si pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No se permitirán más edificaciones residenciales que no cumplan las condiciones anteriores.

## **CAPITULO VI.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS**

### **VI.1.- CONDICIONES DE VIVIENDA**

Serán de aplicación las establecidas para la edificación en suelo Urbano.

**VI.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Se podrán permitir captaciones de aguas propias siempre que se garantice y justifique la posibilidad de suministro de caudal necesario y su calidad. Para la vivienda no será inferior a 250 l./hab. día, sin incluir el agua de riego necesaria.

Los análisis que aseguren la posibilidad se ajustarán a lo establecido en la normativa específica vigente.

**VI.3.- EVACUACION DE AGUAS**

No se permite el vertido de aguas residuales o negras sin previa depuración. El sistema de depuración evitará el vertido de productos químicos u orgánicos que por su

toxicidad puedan contaminar las aguas. En el momento de su vertido deberán reunir como mínimo las condiciones reseñadas en el Reglamento de Actividades Molestas.

Es absolutamente obligatorio efectuar las labores de conservación y limpieza preceptivas de las estaciones depuradoras.

Se podrá autorizar la utilización de fosas sépticas siempre que se garantice la imposibilidad de contaminación de aguas subterráneas.

**VI.4.- BASURAS**

Se prohíbe el vertido de basuras en vertederos incontrolados o cauces de agua.

## **TITULO VII.- REGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES**

### **CAPITULO I.- REGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS**

#### **I.1.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES: DEFINICIÓN**

1. Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o de gran parte de la población del municipio previstos por el plan general. Debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el plan.

2. Constituyen los sistemas o dotaciones locales las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o el refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

#### **I.2.- CATEGORIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

1. La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en el plano de Sistemas Generales, según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

2. Los sistemas determinantes de la estructura territorial y urbana, sean generales o locales, se adscriben a las siguientes categorías según su destino:

- a) Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria y la red ferroviaria.
- b) Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
- c) Sistema de equipamientos y servicios públicos.

#### **I.3.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES**

1. Cuando proceda completar y ampliar las previsiones del plan general para detallar cuestiones relativas al establecimiento y la coordinación de infraestructuras y dotaciones pertenecientes a los sistemas generales, se formularán planes especiales independientes al amparo de lo previsto por el artículo 55.1.a) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2. Las previsiones contenidas en el plan general relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

- a) Planes especiales de desarrollo del sistema, al amparo de lo previsto por el artículo 57 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.
- b) Planes parciales de desarrollo de los sectores a los que se adscriban los sistemas.

#### **I.4.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el plan al establecimiento de los sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se realizará:

- a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria por su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.
- b) Cuando la modalidad anterior no resultare practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa

2. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de los sistemas generales, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

3. La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales o las de ampliación y refuerzo de éstos que formen parte de los deberes legales de los propietarios de suelo.

#### **I.5.- DESARROLLO DE LAS DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL**

1. Las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales se desarrollarán mediante planes especiales de reforma interior que tengan por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas, en el suelo urbano no consolidado, o mediante planes parciales en el suelo urbanizable.

2. Al amparo de lo previsto por los artículos 57 y 58 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales de equipamiento se completarán mediante uno o varios planes especiales destinados a establecer y coordinar los distintos tipos de equipamientos, sus usos, las prioridades de éstos y las posibilidades de intercambio entre distintas modalidades.

Estos planes podrán tener carácter sectorial y abarcar uno o varios sectores de equipamiento, en todo el territorio municipal o en áreas que sea conveniente considerar como una unidad territorial a dichos efectos.

#### **I.6.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL**

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de las dotaciones locales de titularidad pública se realizará:

- a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria y gratuita en razón de su inclusión en una unidad de ejecución del suelo urbanizable o urbano no consolidado.
- b) En suelo urbano consolidado, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias, o bien mediante expropiación forzosa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para los terrenos afectados por alineaciones de vial por la letra b) del artículo 17 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2. La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según su condición y la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios y el planeamiento de aplicación.

3. Los particulares podrán ejecutar directamente las dotaciones locales de titularidad privada mediante proyectos de obras ordinarias. Cuando se sitúen en parcelas de suelo urbano consolidado, el uso correspondiente deberá estar autorizado por el plan general; en otras categorías de suelo, se situarán en las parcelas determinadas por el planeamiento de desarrollo, en las condiciones que se deriven de éste y del sistema de ejecución que se aplique.

## **CAPITULO II.- SISTEMA DE COMUNICACIONES**

### **II.1.- RED VIARIA**

Está constituida por la red viaria básica definida en el Plano correspondiente y comprende las instalaciones y espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad y accesibilidad tanto de las comunicaciones exteriores del municipio como de las interiores al mismo, propias para el tráfico rodado y peatonal. Incluye caminos agrícolas.

#### **II.1.1.- Zonas de Protección de las Carreteras**

Se encuentran reguladas ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón

Serán zonas de dominio público los terrenos ocupados por la carretera local o comarcal y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m., a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía desde la arista de la explanación.

La zona de servidumbre, consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m.

La zona de afección de carretera comarcal y local consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores a una distancia de 50 m.

La línea límite de edificación en redes comarcales y locales, se sitúa a 15 m., medidas a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Ha de ser siempre exterior a la zona de servidumbre.

### **II.1.2.- Protección y ampliación del Sistema de Comunicaciones**

Podrán elaborarse Planes Especiales con la finalidad de preservar determinados elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones o a las infraestructuras básicas. Igualmente, la implantación de nuevos elementos de este sistema general podrá ser desarrollada por Planes Especiales.

### **II.1.3.- Dimensiones de Vías**

Salvo los tramos existentes cuya modificación no propone el presente Plan y que mantienen sus características, las vías serán de 10 m., formado por dos carriles de 3,50 m. y dos aceras de 1,50 m. cada uno.

### **II.1.4.- Dimensiones de Caminos Agrícolas**

Se facilitará su futura mejora y ampliación. La línea de edificación se sitúa como mínimo a 8 m. desde el borde del camino.

### **II.1.5.- Vías Urbanas**

Constan en la documentación gráfica del Plan General.

## **II.2.- RED FERROVIARIA Y CENTRO DE TRANSPORTES DE VIAJEROS**

1. Está compuesta por los terrenos e infraestructuras, de superficie o subterráneas, destinadas al transporte por ferrocarril, incluyendo sus instalaciones complementarias.

Dentro de ellas se distingue:

- a) Zona de viales, constituida por los suelos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias. Sólo podrá incluir instalaciones directamente vinculadas al movimiento de los vehículos, tales como señalizaciones, casetas o alojamiento de equipos.
- b) Zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c) Zona de servicio ferroviario, constituida por las construcciones e instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. En tanto se establezca mediante plan especial u otro instrumento la ordenación urbanística de las zonas ferroviarias y de servicio ferroviario de Zaragoza con arreglo a la red y el sistema de accesos concertado con el Ministerio de Fomento y recogido por el plan general, solamente se permiten en estas zonas las construcciones propias de la zona de viales, y los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 16.4 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

3. La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos sanitarios, deportivos, docentes, culturales u otros equipamientos equivalentes, implica la

obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a ellos conlleve la necesidad de cruzar una línea férrea; el coste de tal construcción y, en su caso, supresión, corresponde al promotor de la urbanización o establecimiento. En cualquier caso, la entidad promotora debe presentar un proyecto específico de los accesos a la promoción, incluyendo los aspectos relativos a la parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afectación del ferrocarril.

4. En el suelo clasificado como urbano por el plan, las distancias de protección de las vías férreas, serán las siguientes, medidas en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación del ferrocarril:

- 5 metros para las bandas laterales de la zona de dominio público
- 8 metros para la zona de servidumbre
- 25 metros para la zona de afectación.

Dichas distancias pueden ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que las bandas laterales de la zona de dominio público puedan ser en ningún caso inferiores a 2 metros.

En el resto de los suelos, las distancias de protección de las vías férreas serán las siguientes:

- 8 metros para las bandas laterales de la zona de dominio público
- 20 metros para la zona de servidumbre
- 50 metros para la zona de afectación.

En las estaciones estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas y a falta de éste, desde el límite de la propiedad.

Las limitaciones de uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, será la establecida en los artículos 283 y siguientes del Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.

Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de servidumbre, esta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

5. En su paso por suelos clasificados como urbanos o urbanizables delimitados, las nuevas líneas de ferrocarriles interurbanos se cerrarán por ambos lados de la vía.

6. Los planes parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado, cruzados o inmediatos a las vías férreas, establecerán la ordenación y la regulación urbanística de sus ámbitos respetando las limitaciones derivadas de la legislación especial ferroviaria.

Dichos planes deberán prever la dedicación a usos ferroviarios, con la consiguiente carencia de edificabilidad, de los terrenos necesarios para la transformación de los cruces al mismo nivel de carreteras con líneas ferroviarias en pasos a distinto nivel.

### **II.2.1.- Condiciones de la Zona de Viales Ferroviarios**

1. Las condiciones de implantación y diseño se regirán por su normativa sectorial específica.

De acuerdo con las disposiciones vigentes en la fecha de aprobación inicial de la Adaptación del plan general, se establece a ambos lados de los viales ferroviarios una zona de servidumbre de 20 metros contada a partir de la arista exterior del desmonte, terraplén o soporte del balasto; en esta zona de servidumbre se prohíbe todo tipo de edificación o construcción que pueda interferir en el normal desarrollo de la prestación del servicio ferroviario.

2. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las vías ferroviarias mediante cierres adecuados a este fin, no pudiéndose crear nuevos pasos a nivel.

3. Las ordenaciones lindantes con vías férreas, existentes o previstas, se ajustarán a las limitaciones derivadas de la legislación sectorial; ello no impedirá concentrar la edificabilidad en suelos no afectados por la servidumbre, ni la utilización del suelo afectado por la zona de policía de ferrocarriles a espacios verdes, viales o aparcamientos cuando ello no interfiera en la normal prestación del servicio ferroviario.

4. Las actuaciones urbanísticas que se ejecuten sobre terrenos colindantes con el sistema general ferroviario vendrán obligadas al vallado a su cargo de los linderos con él, o bien a establecer medidas suficientes de protección para garantizar la seguridad de personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, será exigible a los promotores la urbanización y construcción del paso a desnivel que lo sustituya. Precisaré la conformidad del órgano competente.

### **CAPITULO III.- SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

#### **III.1.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD**

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres (EL) comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

2. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5 por ciento de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

3. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando el terreno tenga menos de 2'50 hectáreas, o de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando la superficie del terreno sea superior.

4. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación



de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. En suelos de los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes que no se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado cuarto de este artículo, cuando la implantación de usos deportivos, recreativos o culturales sea conjunta con la ejecución de los parques en que se sitúen, responderá a un proyecto de conjunto.

La implantación por separado, antes de la ejecución de los parques o bien sobre parques existentes, precisará desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, en el que se precisarán los accesos y estacionamientos, la delimitación de los usos y la ordenación interior de la edificación y de los espacios abiertos con sus respectivos equipamientos, especies, etc.

6. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales, terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos requerirá desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

## **CAPITULO IV.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

### **IV.1.- CONDICIONES DE LOS USOS**

#### **IV.1.1.- Clasificación de los Equipamientos**

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

2. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

- Deportivo (ED).
- Enseñanza (EE).
- Sanidad y salud (ES).
- Cultural (EC).
- Religioso (ER).

3. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los servicios se clasifican en los siguientes grupos:

- Servicios públicos urbanos (SP).
- Servicios de infraestructura (SI).
- Administración pública (SA).
- Defensa y Seguridad del Estado (SD)

#### **IV.1.2.- Condiciones Generales de los Usos**

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en el plano de Sistemas Generales, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con

usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen clave de identificación (SL) en el plano de Sistemas Generales.

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, tendrá el carácter de preferente, cuando tengan asignado un uso detallado en el plan general o en el planeamiento de desarrollo,. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan.

#### **IV.1.3.- Usos Compatibles en los Equipamientos**

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

2. En suelos calificados como pertenecientes al sistema en los que ya estén implantadas actividades de equipamientos y servicios, en coexistencia con otras ajenas al fin principal o que no coadyuven a su desempeño, tales como locales comerciales integrados en la edificación, se permite la permanencia de éstas, así como su transformación a otros usos permitidos en la zona en la que se sitúe la parcela de equipamiento, o, si no queda incluida en una zona determinada, en la circundante a la que pueda asimilarse por analogía. La transformación de estos usos requerirá justificación previa de que no supone obstáculo al fin principal, sin que puedan ampliarse las superficies destinadas a ellos en el momento de la entrada en vigor del plan.

#### **IV.1.4.- Sustitución de Usos en los Equipamientos**

Los usos de equipamientos y servicios existentes en suelos pertenecientes al sistema recogidos por el plan podrán destinarse a usos distintos, mediante sustituciones con arreglo a las siguientes normas:

- a) Dentro de un mismo grupo se permite la sustitución de modalidades o niveles sin que constituya modificación del plan general.
- b) Las sustituciones de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por el artículo 75 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

#### **IV.1.5.- Equipamientos existentes de Titularidad Privada**

Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo al sistema de

equipamientos y servicios, mantendrán su titularidad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas por las normas que anteceden.

## **IV.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **IV.2.1.- Condiciones de Edificabilidad de los elementos del Sistema General de Equipamientos**

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.
2. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta tendrán una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicada a su superficie bruta.
3. En suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios con clasificación de no urbanizables, la edificación no superará un límite de 25 metros cuadrados edificados por cada 100 metros cuadrados de terreno; este límite podrá superarse cuando concurren necesidades funcionales debidamente acreditadas.

## **TITULO VIII.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE**

### **CAPITULO I.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **I.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que signifique destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje. De acuerdo con la legislación vigente en las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en suelo No Urbanizable que pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje o introducir contaminantes peligrosos, nocivos e insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar un Estudio de Impacto Ambiental.

Este Estudio se presentará ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u Órgano correspondiente.

#### **I.2.- BASURAS Y ESTERCOLEROS**

Queda prohibida la utilización de superficies del término municipal como vertedero de basuras o escombros. El Ayuntamiento habilitará a tal efecto como depósito de los mismos la zona que estime más conveniente si queda escasa la existente en la actualidad.

Dicha ubicación deberá situarse a más de 500 m. del lugar habitado más próximo.

Los depósitos de residuos, una vez colmados, se recubrirán con un capa de tierra vegetal procurándose la repoblación forestal de dichos terrenos.

#### **I.3.- PROTECCIÓN FORESTAL Y DE ARBOLADO**

La protección de los terrenos forestales y de los recursos naturales que generan, siempre que no tengan características de cultivo agrícola, está regulada por la Ley 43/2003, 21 de noviembre de Montes, por la ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

No se podrá proceder a la corta de árboles sin un estudio previo sometido a aprobación y garantizando adecuadamente su reposición o transplante.

La repoblación forestal se hará con especies autóctonas.

Se prohíbe la eliminación del arbolado de ribera.

#### **I.4.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y VISTAS DE INTERÉS**

La conservación y acondicionamiento de las vistas de interés y de los valores paisajísticos es uno de los objetos del Plan General.

A este fin se deberán observar las normas siguientes:

- Se mantendrá el corte natural de los montes sobre el valle, sin otras adiciones que las posibles manchas vegetales que puedan implantarse.

- Las cornisas de los montes se mantendrán como lugares naturales de observación del valle del Ebro, y se defenderán de tipo de asentamiento publicitario.
- Cuando se produzcan desmontes y terraplenes en los movimientos de tierra ejecutados, bien por obras de vialidad, o por acondicionamiento del terreno a determinados programas de edificación, se tratarán adecuadamente con jardinería y arbolado, con el fin de valorar el paisaje natural.
- El paisaje urbano de Quinto responde a una escala que en pocos casos supera las tres plantas sobre rasante. El respeto al núcleo de Quinto obliga a mantener esa escala en el desarrollo del Plan General.

### **I.5.- PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS**

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

#### a) Zonas de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista de la explanación, siendo esta arista la intersección del talud del desmonte o del terraplén con el terreno natural.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la presentación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

#### Zona de servidumbre.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medidas desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular,

que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

La plantación de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

#### Zona de afección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores, a una distancia de cincuenta metros, medidas desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del

suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

#### Líneas de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a dieciocho metros en las carreteras que integren la Red Regional y a quince metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque si se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

## **I.6.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES**

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de "desarrollo sostenible" y en el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

Entre tanto dicha competencia no se desarrolle en todos sus términos, se considera válida a efectos urbanísticos la clasificación de las vías pecuarias necesarias existentes en el término municipal de Quinto contenida en la orden del Ministerio de Agricultura de 16 de mayo de 1966, modificada por orden de 4 de mayo de 1972, y entendida en la medida en que mantenga su vigencia después de las afecciones implicadas por procesos consumados de construcción de infraestructuras o de urbanización.

Las vías pecuarias son las siguientes:

- Cañada Real de Zaragoza (anchura de 75,22 metros)

- Cañada Real de Belchite de Sardas (anchura de 75,22 metros)

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Los vallados transversales
- b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c) Las actividades extractivas.
- d) Los vertidos de cualquier clase.
- e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f) El tránsito de automóviles todoterreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- g) La caza en todas sus formas.
- h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de estas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 m.) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 m.) del eje del camino, o tres metros (3 m.) del borde del pavimento si este existiese.

Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

Cuando, por causa de un plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a



efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

### **I.7.- PROTECCIÓN DE LA RED DE FERROCARRILES**

La protección de vías férreas queda regulada por la ley 16/1987 de 30 de julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) y su Reglamento aprobado por R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre

### **I.8.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA Y OTROS TENDIDOS AÉREOS**

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado...que vayan a instalarse en las proximidades de líneas eléctricas de Alta Tensión, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Áreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de Octubre de 1966 y al Decreto de 20 de septiembre de 1973.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianas para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

### **I.9.- PROTECCIÓN DEL RECURSO DE AGUA**

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural, y de las restantes limitaciones que se establezcan, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

- a) Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- b) Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- c) Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de 5 metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del

Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

#### **I.10.- PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS**

Al margen de lo señalado en otros apartados de este Plan, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del Organismo de Cuenca.

#### **I.11.- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN RUPÍCOLA**

Queda prohibida cualquier tipo de edificación o modificación, alteración o deterioro, que afecte a masas de vegetación natural paralelas al cauce y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia humedad edáfica continua.

#### **I.12.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

La extracción de áridos o cualquier material, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa conforme al

Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias junto con la documentación preceptiva, así como un Estudio de Impacto Ambiental.

## **CAPITULO II.- PROTECCIÓN CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES**

### **II.1.- RUIDOS**

#### **II.1.1.- Niveles de perturbación por ruidos**

1.- En el medio ambiente exterior, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles que se indican:

- Zonas públicas ajardinadas, zona urbana y comercial: De 7 a 22h. 45 dBA y de 22 a 7 h. 30 dBA.
- Zonas industriales y de almacenamiento: De 7 a 22 h. 70 dBA y de 22 a 7 h. 55 dBA.

2.- En el ambiente interior de los recintos se prohíbe:

- La producción de ruidos que sobrepasen los límites que se señalan en el apartado primero de este artículo.
- La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los establecidos en el apartado primero de este artículo.

Además, en los recintos interiores de los establecimientos abiertos al público, regirán las siguientes normas:

- a) Los titulares de las actividades, estarán obligados a la adopción de las medidas de insonorización necesarias para evitar que el nivel de ruido de fondo existente en ellos, perturbe el adecuado desarrollo de los mismos u ocasione molestias a los asistentes.
- b) En particular, para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de ruido de fondo proveniente del exterior o debido a causas ajenas a la propia actividad no sobrepasará los límites siguientes:

Establecimientos sanitarios: 25 dBA de 7 a 22 h y 20 dBA de 22 a 7 h.  
Salas de concierto: 30 dBA.  
Centros docentes: 40 dBA.  
Cines y teatros: 40 dBA.  
Hoteles y restaurantes: 45 dBA.

#### **II.1.2.- Normas de protección del ambiente interior**

1.- Con relación a los límites fijados en el artículo anterior sobre protección del ambiente interior de los recintos, se observarán las siguientes normas:

*Primera:* En todas las edificaciones, los cerramientos exteriores se ajustarán a lo dispuesto en la prescripción primera del artículo anterior.

*Segunda:* En los inmuebles en que coexistan o colinden viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

*Tercera:* Se prohíbe el trabajo nocturno a partir de las 22 horas en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas, cuando el

nivel sonoro transmitido a aquellos exceda de los límites permitidos en estas Normas.

2.- Todo local o establecimiento que disponga de equipo de música o que desarrolle actividades musicales, deberá disponer en su conjunto de un aislamiento al ruido aéreo de 35 dBA.

Para conceder licencia de apertura a estos locales, además de los documentos que deben presentar para la tramitación reglamentaria de la licencia, deberán aportar un estudio realizado por técnicos competentes en el que se describan los aspectos siguientes:

- a) Descripción equipo de música (potencia, acústica,...).
- b) Número de altavoces y ubicación y descripción de medidas correctoras (anclaje, etc,...).
- c) Descripción de los sistemas de aislamiento acústico con detalle de las pantallas de aislamiento, especificación de gamas de frecuencia y absorción acústica.
- d) Cálculo justificativo del aislamiento acústico. Previamente a la concesión de la licencia, los servicios técnicos municipales realizarán una inspección consistente en:

1.- Comprobar el aislamiento del local, mediante la producción de ruido con la fuente sonora al máximo nivel y realizando mediciones en los puntos más desfavorables del edificio.

2.- Comprobado el aislamiento acústico, se comprobará si el ruido producido por el equipo de música al máximo nivel más el producido por otros elementos del local, supera los niveles máximos admitidos.

En caso afirmativo, se exigirá como medida correctora la instalación de un dispositivo que regule la potencia de salida del equipo de música.

3.- Método de Medición. Las mediciones exteriores deberán realizarse entre 1,2 m. y 1,5 m. de altura sobre el suelo y si es posible, a 3,5 m., como mínimo, de las paredes, edificios y superficies reflectantes.

Las mediciones en interiores de edificios, viviendas o locales, se efectuarán por lo menos a un metro de distancia de las paredes y a una altura del suelo entre 1,2 m. y 1,5 m. y con separación de la ventana 2,5 m.

Para reducir el efecto de las ondas estacionarias se harán tres mediciones, separando medio metro el sonómetro a cada lado de la posición inicial y se tomará la media aritmética de las tres lecturas obtenidas. La medición se realizará con las ventanas cerradas.

### **II.1.3.- Vehículos de motor**

1.- Queda prohibido el uso de bocinas o cualquier otra señal acústica dentro del casco urbano, salvo que se trate de servicios públicos de urgencia (policía, bomberos y asistencia sanitaria), de 22 horas a 7 horas.

2.- Los niveles máximos permitidos a los vehículos a motor serán los fijados por el Reglamento número 9, anejo al acuerdo de Ginebra de 20 de Marzo de 1.958 ("B.O.E." número 281, 23-11-74). Decreto 1.439/72, de 25 de Mayo ("B.O.E." 138, 9-6-72). Reglamento número 51, anejo al acuerdo de Ginebra de 20 de Marzo 1.958 ("B.O.E." 148, 22-6-83), y las enmiendas al Reglamento número 9 ("B.O.E." 280, 23-11-83).

### **II.1.4.- Otras actividades**

1.- Queda prohibida en la vía pública, parques y demás lugares de convivencia ciudadana, la utilización de receptores de radio y televisión, dispositivos para emisión de mensajes o publicidad y cualquier otro dispositivo sonoro cuyos niveles excedan los señalizados en esta ordenanza.

2.- La tenencia de animales domésticos obliga a adoptar las precauciones necesarias para evitar molestias al vecindario.

3.- Los trabajos de obra de construcción no podrán realizarse entre las 22 a las 7 horas del siguiente, si producen niveles de ruido superiores a los fijados para este intervalo en la ordenanza.

## **II.2.- VIBRACIONES**

Las vibraciones se medirán en aceleración ( $m/s^2$ ).

Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

1.- 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 rozadura.

2.- No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

3.- 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 dispondrá en todo caso interponiendo antivibraciones adecuadas.

4.- Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

5.- Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, 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.

6.- 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

7.- Niveles máximos admitidos:

- día: 0,35 m/s<sup>2</sup>.
- noche: 0,20 m/s<sup>2</sup>.

### **CAPITULO III.- PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA**

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones; y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y Normas Complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español del derecho comunitario.

### **CAPITULO IV.- PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS**

La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica: Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre recogida y tratamiento de desechos y residuos sólidos urbanos, R.D. Legislativo 1.163/1986, de 13 de junio, que la modifica; Ley de 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y normas complementarias.

En las instalaciones de Residuos Urbanos no se podrán depositar residuos que tengan carácter de Tóxicos y Peligrosos, conforme a la legislación vigente

### **CAPITULO V.- PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS**

Para el presente apartado es de aplicación el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.

## **V.1.- PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS**

### **V.1.1.- Prohibiciones generales**

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

### **V.1.2.- Prohibiciones específicas**

Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

**V.1.3.- Limitaciones de vertido**

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00



Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.

Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

**V.1.4.- Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado**

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

En Quinto, Abril de 2006

**El Director del Equipo Redactor:**

**Carlos Gutiérrez Pascual**

**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 2.202**