

# BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA



Año CLXII

Lunes, 25 de septiembre de 1995

Núm. 221

## SUMARIO

## SECCION SEGUNDA

### Delegación del Gobierno en Aragón Núm. 45.334

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 al 20 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y concordantes del Reglamento para su aplicación, de 26 de abril de 1957, se publica relación concreta e individualizada de bienes y derechos cuya expropiación se precisa para las obras del proyecto de construcción del vertido de aguas residuales del Centro Penitenciario de Zuera, en esta provincia.

Los interesados y las personas a las que se refiere el artículo 18.3 del Reglamento antes citado podrán presentar en el plazo de quince días, a contar desde el día de la última publicación de esta relación en el BOE y/o BOP, las alegaciones que consideren pertinentes.

Zaragoza, 4 de septiembre de 1995. — La delegada del Gobierno, María Pilar de la Vega Cebrián.

#### Relación que se cita

Para la construcción de la conducción de los vertidos de aguas residuales del Centro Penitenciario de Zuera (Zaragoza), incluida en el Plan de amortización y creación de centros penitenciarios, el Estado, a través de la Secretaría de Estado de Asuntos Penitenciarios, necesita los terrenos necesarios a tal fin, lo cual ha exigido la tramitación de un expediente de expropiación forzosa, cuya iniciación se ha aprobado por la excma. señora secretaria de Estado el 29 de agosto de 1995.

Por ello se relacionan los terrenos cuya ocupación se considera en principio necesaria.

- Polígono: 46.
- Parcela: 265 a (parte).
- Superficie catastral: 9-40-00 hectáreas.
- Superficie real: 0-20-00 hectáreas.
- Titular catastral: Antonio Conde Aranda.
- Linderos: Norte y sur, resto de finca; oeste, camino y barranco de "La Violada", y este, ferrocarril Zaragoza-Lérida.

## SECCION QUINTA

### Confederación Hidrográfica del Ebro COMISARIA DE AGUAS Núm. 32.033

José Navarro Trigo ha solicitado la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas, a derivar de un pozo ubicado en zona de policía del Río Ojos, perteneciendo a la cuenca del río Huerva (90132), situado en el paraje "El Molino", en la localidad de Mainar (Zaragoza), con destino a riego de 3.2900 hectáreas (fincas 11, 18, 19, 35 y 36 del polígono 10), para lo cual justifica un caudal medio equivalente a 3,29 litros por segundo.

El aprovechamiento consiste en un pozo de 5 metros de profundidad, de sección circular de 3,5 metros de diámetro, revestido con anillos de hormigón. La extracción del agua se realiza por medio de bomba acoplada a tractor de 70 HP de potencia.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, o ante la Alcaldía correspondiente, durante el plazo de veinte días hábiles, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOP, o de la fecha de exposición al público del mismo, a cuyo efecto el expediente estará de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta, números 26 y 28, de Zaragoza), en horas hábiles de oficina, durante el plazo abierto.

Zaragoza, 26 de mayo de 1995. — El comisario de Aguas, Angel María Solchaga Catalán.

Núm. 45.387

Se ha presentado ante este organismo la siguiente solicitud:  
 Peticionario: José María Morales Soriano.  
 Destino del aprovechamiento: Riego de 10.7721 hectáreas.

### SECCION SEGUNDA

Delegación del Gobierno en Aragón	
Relación de bienes y derechos afectados por expropiación por las obras del proyecto de construcción del vertido de aguas residuales del Centro Penitenciario de Zuera .....	6321

### SECCION QUINTA

Confederación Hidrográfica del Ebro	
Solicitud de concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas en término municipal de Mainar .....	6321
Solicitud de concesión de un aprovechamiento de agua para riego en término municipal de La Almunia de Doña Godina .....	6321

Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo	
Normas subsidiarias de planeamiento de Sádaba .....	6322
Normas subsidiarias de planeamiento de Pinseque .....	6333

Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social	
Anuncios de la URE núm. 6 relativos a subastas de bienes muebles .....	6348

SECCION SEXTA	
Corporaciones locales .....	6349

SECCION SEPTIMA	
Administración de Justicia	
Juzgados de Primera Instancia .....	6349-6352
Juzgados de lo Social .....	6352

Página

Caudal de agua solicitado: 74.866 metros cúbicos por año.

Corriente de donde han de derivar las aguas: Pozo situado en el paraje denominado "Villaseca".

Término municipal donde radican las obras: La Almunia de Doña Godina (Zaragoza).

Durante el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de publicación del presente anuncio en el BOP, se admitirán en esta Confederación Hidrográfica (paseo de Sagasta, números 26 y 28, de Zaragoza), en horas hábiles de oficina, además del proyecto que pueda presentar el peticionario, otros que tengan el mismo objeto de la solicitud o sean incompatibles con ella. Las peticiones que se formulen con caudal superior al doble de la presente no serán admitidas a trámite, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 105 del Reglamento de la Ley de Aguas (Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril, publicado en el BOE número 103, del 30 del mismo mes), sin perjuicio de que los interesados puedan acogerse a la tramitación indicada para estos casos en el apartado 3 de aquel artículo.

La apertura de proyectos se verificará a las 10.00 horas del séptimo día hábil, contado desde la terminación del plazo antes indicado, o del primer día laborable siguiente si aquél fuera sábado. A ella podrán asistir todos los peticionarios, levantándose acta suscrita por los mismos y la representación de la Administración.

Zaragoza, 21 de agosto de 1995. — El comisario de Aguas, Angel María Solchaga Catalán.

## Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Núm. 41.928

### Normas subsidiarias de planeamiento de Sádaba

#### CAPITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.

##### I.1.- NORMAS DE TRAMITACION Y CONTROL.

###### I.1.1.- Objeto y ámbito.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas de ordenación, urbanización y edificación que deberán cumplir las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto de carácter privado como público, que se proyecten realizar en todo el término municipal, durante la vigencia de las mismas, garantizando la posibilidad de que estas se lleven a cabo de forma armónica y coherente.

###### I.1.2.- Contenido de las presentes normas urbanísticas.

Las condiciones a que han de ajustarse todos los actos que se articulan e instrumentan en las presentes normas, se establecen en los siguientes capítulos:

###### I.- Normas de carácter general.

###### II.- Normas generales de actuación urbanística.

###### III.- Normas particulares de actuación urbanística.

###### I.1.3.- Vigencia.

Estas normas urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, al día siguiente de publicado el acuerdo en el BOP.

Tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 51 de la Ley del Suelo, hasta que se den algunos de los supuestos de sustitución o revisión especificados en el artículo siguiente.

###### I.1.4.- Sustitución.

Estas normas serán sustituidas en la totalidad de su ámbito territorial por sus equivalentes de plan general, a la aprobación definitiva de este.

###### I.1.5.- Supletoriedad.

En todo aquello no consignado o contemplado explícitamente en las presentes normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo y Reglamentos que lo desarrollen.

###### I.1.6.- Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere al título sexto del T.R. de la Ley del Suelo, dentro de sus respectivas competencias.

El Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

###### I.1.7.- Infracciones urbanísticas.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en los planes y ordenanzas que desarrollen las presentes normas urbanísticas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios o cargo de los mismos, de conformidad con el régimen legal que a estos efectos regula el capítulo II, título VII del T.R. de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

###### I.1.8.- Desarrollo de las normas subsidiarias.

El cumplimiento de las previsiones de estas normas se llevará a efecto mediante la redacción y aprobación de planes parciales o especiales, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, edificación y estudios de detalle, en los sectores, polígonos, manzanas o solares en que así se establezca a través de estas normas urbanísticas, cuya tramitación estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

###### I.1.9.- Actos sujetos a licencia.

1.- Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente, avalado por facultativo autorizado y visado por el colegio profesional respectivo, así como de los restantes documentos que, en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados.

Si la obra que se solicitase no requiriese por su especial naturaleza, la formulación de proyecto técnico, en la solicitud de licencia se explicará la clase de obra, la situación de la finca donde se vaya a realizar, presupuesto, y en general cuantos datos fuesen precisos para que el Ayuntamiento se forme juicio de la obra proyectada.

2.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

a.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c.- Las de modificación o reforma que afecten o no a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado tercero 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

g.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

h.- Las parcelaciones urbanísticas.

i.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos están detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

j.- La primera utilización o ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k.- los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado tercero 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

l.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

m.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

n.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

o.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terreno para los que exista un plan de ordenación aprobado.

q.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

r.- Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas.

###### I.1.10.- Procedimiento de otorgamiento de licencia.

1.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

2.- En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los planes, programas y proyectos que desarrollen las presentes normas subsidiarias o de estas normas y las ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

###### I.1.11.- Competencia para otorgar licencias.

1.- Las competencias para otorgar las licencias corresponderán al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

2.- Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

3.- La licencia municipal, se dará acompañada de un ejemplar de proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá obligatoriamente estar siempre en la obra, mientras dure esta, a disposición de los inspectores autorizados por el municipio y por la Comisión Provincial de Urbanismo.

4.- Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso deberá presentar el promotor la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella y certificado final de obra conjunto de los técnicos directores de las obras.

Los servicios municipales de abastecimiento de agua, luz, etc. no se podrán otorgar sin los requisitos anteriores y sin la inspección por el técnico municipal de que la obra realizada se ajusta al proyecto presentado.

###### I.1.12.- Suspensión de licencias.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el alcalde a instancia de la autoridad competente, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el alcalde.

En los demás casos se atenderán a lo dispuesto en el art. 184 y siguientes de la Ley del Suelo.

#### 1.1.13.- Clasificación del suelo.

A efectos de aplicación de las presentes normas urbanísticas, el suelo del término municipal queda clasificado en:

##### 1.- Suelo urbano.

De acuerdo con el art. 78 de la Ley del Suelo, constituyen el suelo urbano el calificado bajo esta tipificación legal por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma determinada en estas normas o los que en ejecución de las normas, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

##### 2.- Suelo urbanizable.

Está constituido por los sectores de los planos de clasificación del suelo, que estas normas subsidiarias declaren aptos para ser urbanizados y para cuya urbanización y edificación se precisará la previa redacción de un plan parcial de ordenación, que desarrolle las previsiones establecidas en estas normas subsidiarias.

##### 3.- Suelo no urbanizable.

Está constituido por el suelo que estas normas subsidiarias no incluya en alguno de los tipos de suelo descritos anteriormente.

#### 1.1.14.- Efecto de la aprobación de las normas.

Las presentes normas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### 1.1.15.- Regularización en el uso de las facultades de actuación.

Solo podrán aprobarse proyectos de urbanización y estudios de detalle sobre los terrenos clasificados como suelo urbano, y en los restantes suelos cuando se hayan cumplido los requisitos de ordenación mediante los correspondientes planes parciales establecidos en estas normas.

Para el suelo clasificado como apto para urbanizar será preceptivo la redacción y aprobación de los correspondientes planes parciales que regulen los distintos usos del suelo, urbanización y edificación.

En cuanto a los derechos, obligaciones y cargas de los propietarios resultantes de la ordenación, se estará a lo regulado en el título II, artículos 39 al 70, del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

#### 1.1.16.- Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes se entenderán de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

#### I.2.- NORMAS DE PROTECCION.

##### 1.2.1.- Protección de la red de carreteras.

Las construcciones que se proyectan sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos existentes o propuestos, no podrán ubicarse a distancias menores de las que a continuación se expresan:

Distancia de la edificación al eje de la vía:

C.C. 127 de Ejea de los Caballeros a Sos del Rey Católico, 28,50 metros.

C. local a Carcastillo, 21,00 metros.

C. local a Uncastillo, 21,00 metros.

Caminos agrícolas y municipales, 6,00 metros.

Como excepción a las distancias anteriores en las zonas de travesía las distancias mínimas serán las que vienen recogidas en los planos de las normas.

Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones. En tal sentido, todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras.

En cualquier caso, la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas precisará la autorización de la Delegación Provincial de Carreteras o de la Diputación General de Aragón, previa a todas las demás que procedan.

En los terrenos colindantes con carreteras y caminos vecinales que de ellas dependan, se precisará análogamente la autorización de la Diputación Provincial.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías que se prevén en estas normas subsidiarias ni a las fajas de protección establecidas en el mismo.

##### 1.2.2.- Protección de cauces públicos.

Cualquier actuación urbanística, sea de urbanización o de edificación, en terrenos colindantes con ríos, arroyos o cualquier cauce público, permanente o estacional, dispondrá de una faja de reserva pública de 15 metros, medida desde la línea de máxima avenida conocida.

Cuando lo estime necesario a los fines de su utilización pública, el Ayuntamiento podrá condicionar la concesión de la licencia municipal de obras al otorgamiento previo de la escritura de cesión de la propiedad de dicha faja a favor del municipio. Así mismo, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de obras en dicha franja únicamente para edificación de uso socio-cultural.

Como excepción a la distancia anterior de 15 metros, en el caso de población, las distancias serán las que recogen los planos de las normas.

##### 1.2.3.- Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural.

Los elementos o sectores de interés histórico artístico, arqueológico o cultural serán objeto de protección especial, no pudiendo quedar adscritos a pre-

dios particulares. El Ayuntamiento, de acuerdo con la Comisión Provincial de Urbanismo y previo informe preceptivo de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

En casos especiales, ciertos elementos del patrimonio histórico artístico podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por la mencionada Dirección General.

##### 1.2.4.- Protección del paisaje y vistas de interés.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalen en estas normas subsidiarias, la conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general constituye uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a).- Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

b).- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés especialmente en las márgenes de las carreteras y ríos.

En todo caso, los proyectos que, a juicio de la Corporación Municipal, afecten de algún modo a los valores paisajísticos protegidos por estas normas, serán sometidos a informe previo de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

##### 1.2.5.- Protección forestal y del arbolado.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, y aunque no estén expresamente delimitadas en estas normas subsidiarias, deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10% del total existente, debiendo repoblarse en número equivalente a las destruidas.

##### 1.2.6.- Zonas no edificables.

Serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común, o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de ganado, protección de viales, zonas verdes, y toda la red viaria, existente o que se prevea en estas normas, y las conducciones del abastecimiento de a distintos núcleos del municipio.

#### I.3.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A los efectos de las presentes normas urbanísticas, los conceptos que a continuación se expresan se entenderán dentro del significado con que se definen a continuación:

##### 1.3.1.- Definiciones y terminología de ordenación.

1.- Sector: Superficie en que se divide el territorio para el desarrollo de planes parciales o especiales.

2.- Polígono: Superficie definida en los planes parciales o especiales como unidad mínima de ejecución de los mismos, y salvo otro fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparación.

3.- Zona: Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo a efectos de distribución de estos dentro de un sector o polígono determinado.

4.- Densidad de viviendas: Número máximo de unidades de viviendas por hectáreas de parcela, zona, polígono o actuación.

5.- Usos permitidos: Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

6.- Usos prohibidos: Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

##### 1.3.2.- Definiciones y terminología de edificación.

1.- Alineación de calle: Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres y los solares, ya sean estos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

2.- Alineaciones existentes: Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3.- Alineaciones oficiales: Son las líneas que se fijan como tales en los planes parciales y en los planes de alineaciones. Puede ser: Alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

3.1.- Alineaciones exteriores: son las que en el plan fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

3.2.- Alineaciones interiores: son las líneas que limitan el fondo de los edificios, dejando un espacio libre interior de parcela o manzana.

4.- Altura de la edificación: Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de 3 metros.

5.- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de los forjados consecutivos.

6.- Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

7.- Aprovechamiento: Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie

del solar en  $m^2/m^2$  (aprovechamiento neto), o a la de todo un polígono (aprovechamiento global).

A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- Los miradores computarán en un 100%

- Las terrazas cubiertas y cerradas lateralmente computarán en un 50% de su superficie.

8.- Distancia entre edificaciones: Es la distancia mínima de las existentes en las fachadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto a ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

9.- Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

10.- Edificación cerrada: Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

11.- Edificio exclusivo: Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

12.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas normas y el plan parcial correspondiente, que resultaren disconformes con el mismo.

13.- Edificio exento: Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

14.- Edificio adosado: Es aquel que queda unido a los colindantes por sus medianerías cubriendo la totalidad o parte de los paramentos de estas.

15.- Edificación multifamiliar.

Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen estos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc.

16.- Edificación de vivienda unifamiliar: Vivienda unifamiliar es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

17.- Espacio libre: Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

18.- Fachada: Linderero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle, anteriormente descritas.

19.- Finca fuera de línea: Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

20.- Finca remetida: Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

21.- Fondo de edificación: Es la máxima distancia medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

22.- Lindes o linderos: Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

23.- Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada.

24.- Parcela edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que pueden construirse en la misma.

25.- Parcela mínima: La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

26.- Parcela neta: Lote de terreno, apto o no, para la edificación, según la ordenación correspondiente.

27.- Patio abierto de manzana: Es el espacio libre situado en el interior de una manzana que cumpliendo las condiciones que se establezcan, tiene acceso a la red viaria pública al menos a través de un espacio de 10 metros de ancho libre en toda su altura.

28.- Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

29.- Patio inglés: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

30.- Pieza habitable: Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

31.- Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

32.- Portal: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

33.- Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

34.- Rasantes actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

35.- Retranqueo de fachada: Distancia desde la alineación oficial de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

36.- Retranqueo interior: Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

37.- Solar: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el plan parcial, y si este no lo concretase, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

38.- Sótanos y semisótanos:

1º.- se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2º.- se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo, de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

39.- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas normas, excluidas de la superficie ocupada.

40.- Superficie edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

41.- Superficie máxima edificable: Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable ( $m^2/m^2$ ).

42.- Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

43.- Testero: Línea del edificio o de la parcela que da frente a la fachada lateral.

44.- Volumen total edificado: Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas.

45.- Volumen máximo edificable: Se fijará por la relación entre el volumen ocupado por encima de la rasante y la superficie de la parcela edificable ( $m^3/m^2$ ).

## CAPITULO II .- NORMAS GENERALES DE ACTUACION URBANISTICA.

### II.1.- NORMAS DE PLANEAMIENTO.

#### II.1.1.- Planes parciales.

##### 1.- Redacción y tramitación.

La redacción y tramitación de planes parciales se ajustará a lo previsto en el Capítulo 2º del título I de la Ley del Suelo. Irán suscritos por técnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en la normativa legal vigente.

Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías previsto en la sección 6ª del capítulo 2º, título 1º de la Ley del Suelo y concordantes de los reglamentos que la desarrollan.

##### 2.- Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de los planes parciales será como mínimo, de un sector o polígono completo de los definidos en los planes de estas normas. Sus objetivos y documentación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

##### 3.- Determinaciones.

Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de planeamiento, definido en estas normas subsidiarias de planeamiento.

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.

c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines, públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas y fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes, señaladas en las normas particulares de actuación urbanística.

d) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

e) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

f) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que en su caso, prevea el plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de etapas, para la ejecución de las obras de urbanización, y, en su caso, de la edificación.

2.- Los planes parciales que se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

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

d) Compromisos si los hubiera, que se hubieren de contraer entre el urbanizado y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

1.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización o implantación de los servicios, en su caso.

2.- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones impuestas por la Ley.

3.- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2.- La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el plan parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo.

3.- Deberá expresarse en el plan parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

4.- Si el plan parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

5.- Las reservas de terreno de dominio y uso público que el plan parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres generales con los que habrá de coordinarse.

6.- En la composición de estas áreas, se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituya un sistema coherente.

7.- En la fijación de los usos permitidos por el plan parcial para los terrenos destinados a parques y jardines no se podrá prever utilidades privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

8.- La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en las normas particulares de actuación urbanística.

9.- La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parque deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del plan.

10.- El plan parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

11.- En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y tráfico.

12.- El plan parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, determinándose para los que se sitúan en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

13.- El plan parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

14.-a.- El plan parcial determinará los trazados de las redes de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones de las normas subsidiarias.

b.- El plan parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

El plan parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

c.- Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente sus elementos que hayan de realizarse en

galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

d.- En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquellas.

e.- La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma, si procediere, al sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del organismo competente.

f) La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de planes parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional debidamente justificado, de que estos tengan que realizarse en edificación exenta, las ordenanzas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

g) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

15.1.- El plan parcial establecerá un plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

16.-a) El plan parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

b) La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- Las necesidades del suelo y la urgencia de su urbanización.
- Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.
- La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- La estructura de la propiedad del suelo, y
- Cualesquiera otras circunstancias que concurren en el sector o en cada polígono.

#### 4.- DOCUMENTACION.

Las determinaciones de los planes parciales se desarrollan en los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de la ordenación de sus determinaciones.
- 2.- Planos de información.
- 3.- Planos de proyecto.
- 4.- Ordenanzas reguladoras.
- 5.- Plan de etapas.
- 6.- Estudio económico financiero.

#### 4.1.- De la memoria.

1.- La memoria de los planes parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2.- La memoria de los planes parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de su conveniencia y oportunidad, si desarrollan las determinaciones contenidas en esta norma subsidiaria de planeamiento.

b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

- 1º.- Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
- 2º.- Usos, edificaciones, e infraestructuras existentes.
- 3º.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones de las normas subsidiarias de planeamiento.

d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3.- Como anexo a la memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

#### 4.2.- De la información urbanística.

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el plan parcial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos de diferenciación dos tipos de información gráfica.

a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos que se redactarán a las escalas utilizadas en este:

- De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del plan general o normas subsidiarias que desarrolle el plan parcial.

- De ordenación establecida en el plan general, programa de actuación urbanística o normas subsidiarias para el ámbito territorial incluido en el plan parcial y su entorno.

b) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados, como mínimo, a escala 1:2.000.

- Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando estos sean precisos para una mejor interpretación de aquel.

- Catastral.

- De edificaciones, usos, infraestructura y vegetación existentes.

4.3.- De los planos.

1.- Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:500 y recogerán las determinaciones exigidas en los apartados anteriores.

2.- El plan parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto:

- Zonificación, con asignación de usos pormenorizados sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio plan parcial y en especial con la red viaria incluida a la de peatones.

- Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del art. 52 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

- Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.

- Plan de etapas.

3.- El plan parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

4.- Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico y contendrán la delimitación del área de ordenación.

4.4.- De las ordenanzas.

Las ordenanzas del plan parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Generalidades y terminología de conceptos.

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

- Estudios de detalle.

- Parcelaciones.

- Proyectos de urbanización.

c) Normas de edificación, con referencia a:

- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico, al ambiente en que estuvieron situadas.

- Normas particulares en cada zona.

5.- Regulaciones específicas para la red viaria.

Se trazarán los esquemas de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal señalada para las normas subsidiarias y resaltando los siguientes aspectos:

1.- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto.

2.- Separación en lo posible de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatones.

3.- Disponer los estacionamientos necesarios, de acuerdo con el carácter de las zonas.

4.- La circulación de vehículos y peatones podrá hacerse al mismo nivel en las vías secundarias de acceso exclusivo a grupos o bloques de viviendas, acusándose el uso distinto por el tipo de pavimento.

5.- Las características de las vías de tránsito general se proyectarán de acuerdo con el tráfico previsto.

6.- Las sendas de peatones cumplirán los siguientes requisitos:

- El ancho mínimo pavimentado para sendas o vías de peatones será de 1,50 metros.

- No se permitirán sendas con más de 15 por 100 de pendiente. En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño nunca tendrá altura superior a 0,16 metros ni huella menor de 0,35 metros. Los tramos de escalera no podrán tener un número de peldaños superior a 10 y los rellanos tendrán una longitud mínima de 1,20 metros.

7.- Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas. Su superficie mínima se ajustará a los módulos que se establecen para cada una de las zonificaciones de acuerdo con los usos que se programen, justificando en todo caso las plazas proyectadas.

II.1.2.- Planes especiales.

II.1.2.1.- Finalidades.

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas normas subsidiarias de planeamiento municipal, podrán formularse planes especiales, sin necesidad de previa aprobación del plan parcial, con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel general.

b) Protección o mejora del paisaje de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Reforma interior en suelo urbano.

d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.

e) Saneamiento de los núcleos.

f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

II.1.2.2.- Determinaciones y documentos.

Los planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de normas subsidiarias, concretadas en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del plan especial de que se trate.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Ordenanzas cuando se trate de planes especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.

e) Normas de protección cuando se trate de planes especiales de esta naturaleza.

f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

g) Estudio económico-financiero.

II.1.2.3.- Particularidades de los planes especiales de reforma interior.

1.- Los planes especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, se podrán realizar así mismo operaciones integradas de reforma interior.

2.- Los que desarrollen operaciones de reforma previstas en las normas subsidiarias para el ensanche urbano, habrán de ajustarse a las determinaciones previstas por las citadas normas para cada uno de los polígonos delimitados.

3.- Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en la norma subsidiaria, el plan especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con la estructura general del núcleo y la incidencia sobre el mismo.

4.- Deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales, y económicas de su ejecución justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5.- Los planes especiales de reforma interior, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los planes parciales en los que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo nº 45 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma o corresponden a corrección de déficit de equipamientos previstos y establecidos por las normas subsidiarias, incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad o unidades de actuación. También se expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del plan.

4.- Aprobación de los planes especiales.

La tramitación y aprobación de los planes especiales se ajustará a lo prevenido en el capítulo 2º del título de la citada Ley y concordantes de los Reglamentos que la desarrollan.

II.1.3.- Estudios de detalle.

II.1.3.1.- Finalidades.

1.- Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por las normas subsidiarias de planeamiento, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las normas subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los planes parciales, en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicación definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.- La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en las normas cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones, y rasantes de las normas subsidiarias, plan parcial o especial no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación del reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el plan, ni incrementar la densidad de población establecidas en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones de las normas.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los estudios de detalles no podrán contener determinaciones propias de las normas subsidiarias de planeamiento y plan parcial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

#### II.1.3.2.- Contenido.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuarán, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del apartado anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan a reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### II.1.3.3.- Redacción y tramitación.

La redacción y tramitación de los estudios de detalle se ajustará a lo prevenido en el capítulo 2º del título I de la Ley del Suelo, e irán suscritos por técnico competente que dará cuanta de la misma.

#### II.1.4.- Ordenaciones de manzana.

Se respetarán las ordenaciones de manzana aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas.

### II.2.- NORMAS DE URBANIZACION.

#### II.2.1.- Redacción y tramitación.

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la preparación del suelo no urbanizado, como desarrollo de los planes parciales especiales, o en su caso, de estas normas subsidiarias cuando no sea preceptiva la redacción del plan parcial o especial y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización correspondiente.

En su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el capítulo 2º del título I de la Ley del Suelo.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial, y su redacción será obligatoria para realizar las urbanizaciones tanto en el suelo urbano como en el apto para urbanizar.

#### II.2.2.- Condiciones y garantías.

En los pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

#### II.2.3.- Documentación.

1.- Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

#### II.2.4.- Contenido.

1. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el proyecto de urbanización los servicios urbanísticos que se hayan estimado necesarios en el plan parcial.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### II.2.5.- Descripciones técnicas.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

a) Abastecimiento de agua: en las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros por habitante y día.

2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de un red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

b) Evacuación de residuales y pluviales: Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario y separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación; en desarrollos de densidad bruta inferior a quince viviendas por hectárea, podrán, evacuar las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

No se admitirá el uso de fosas sépticas. Las urbanizaciones actuales que no dispongan de red de saneamiento deberán construirla en el plazo máximo de dos años.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/s.
- Dispositivos de limpieza conectados a la red de agua en todas las cabecezas de los ramales.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

c) Suministro de Energía eléctrica: el cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos de Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción Mi. B T O L O y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

d) Alumbrado público: El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos de servicio):

Parámetros:	Para tráfico rodado		Para peatones	
	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencia peatones	Zonas exclusivas peatones
Illuminancia:				
Recomendable	12 lux	8 lux	5 lux.	
	30 lux			
Admisible	20 lux			
Uniformidad:				
min./med.	1:3	1:3	1:4	1:6

e) Pavimentación: Las dimensiones, materiales, y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

f) Plantaciones: El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el parte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

1.- Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies

que puedan ser utilizadas por el público, habitables con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la zona, logrando así zonas estanciales y de recreo.

2.- El arbolado de alineación de las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de 5 metros con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de 3 metros, en donde se iniciará su copa.

3.- En la elección de las especies de jardín se procurará que sean adecuadas al clima del lugar evitándose el empleo de especies que, por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en la conservación de los mismos.

4.- El tamaño mínimo de los árboles ha de ser de 2 metros de altura para las especies de hoja perenne y de 16 a 18 centímetros de perímetro de tronco a 1 metros del suelo de la raíz, en las especies de hoja caduca.

5.- En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

6.- En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria. La iluminancia será igual o superior a 5 lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

### II.3.- NORMAS DE PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

#### II.3.1.- Proyectos de parcelación urbanística.

##### II.3.1.1.- Objeto y tramitación.

Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación.

Los proyectos de parcelación desarrollarán las previsiones de estas normas subsidiarias cuando no fuera preceptivo la redacción de planes parciales o especiales y las de estos cuando lo fueran, estando sujetos a previa licencia, cuyo procedimiento se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local, debiendo cumplirse los requisitos regulados en los art. 94 a 96 y 178 a 180 de la Ley del Suelo y concordantes de los Reglamentos.

##### II.3.1.2.- Contenido.

- Los proyectos de parcelación urbanística constarán, como mínimo de:
  - Memoria y planos justificativos de que se respetan los criterios y demás determinaciones del planeamiento que desarrollan.
  - Relación de parcelas con sus superficies.
  - Cédulas urbanísticas de todas las parcelas, de acuerdo con el art. 63 de la Ley del Suelo, y los modelos que se establezcan por el Ayuntamiento.

##### II.3.1.3.- Requisitos y tramitación.

En cuanto a requisitos y tramitación se atenderá al título V, capítulo II, artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### II.3.2.- Proyectos de reparcelación.

##### II.3.2.1.- Definición.

1.- Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al plan.

2.- Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

3.- La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

##### II.3.2.2.- Objeto.

La reparcelación tiene por objeto:

- a).- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b).- la regularización de las fincas para adoptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c).- La situación, sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por el plan.
- d).- La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.

Cualesquiera que estas finalidades justifica por si sola la reparcelación, aunque no concurren las obras.

La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

##### II.3.2.3.- Contenido.

1.- El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria, cuyo contenido deberá referirse a los siguientes extremos:
  - Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
  - Descripción de la unidad reparcelable.
  - Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

- Criterios de adjudicación.

- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios o interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuantía de liquidación provisional.

f) Planos.

f.1.- Plano de situación y relación con la ciudad. (E: 1/2.000).

f.2.- Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. (E: 1/500).

f.3.- Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute (E: 1/500).

#### II.3.2.4.- Requisitos y tramitación.

En cuanto a normas, requisitos, contenido, procedimiento y efectos se atenderá al título III artículo 71 a 130 del 2 Reglamento de Gestión Urbanística.

### II.4.- NORMAS DE EDIFICACION.

#### II.4.1.- Proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes normas urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

#### II.4.2.- Parcela mínima edificable.

1.- Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 82 de la Ley del Suelo, las siguientes condiciones:

a) Sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiendo como tal aquellas que tenga al menos una longitud mínima de 7 metros de fachada a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- Que el diámetro sea superior a 16 metros.

- Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

b) La superficie mínima que para cada sector o tipología de edificación establezcan las normas particulares de actuación urbanística o del plan parcial o especial que las desarrolle.

c) Excepcionalmente mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas del casco urbano que estén edificadas en las que, no cumpliendo los requisitos anteriores, se proyecte construir un número de viviendas de nueva planta igual al existente antes de la demolición, circunstancia que deberá demostrarse documentalmente. En todo caso deberán cumplirse las condiciones higiénicas y de vivienda de estas normas.

2.- Los solares que deban ser considerados como no edificables por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situadas, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

#### II.4.3.- Máxima ocupación de la parcela.

Será variable para cada zona de acuerdo con lo que se especifique en las normas Particulares de actuación urbanística o en los planes parciales o especiales que los desarrollen.

#### II.4.4.- Altura de la edificación.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical, cuando las normas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos:

a) Las alturas se tomarán en la vertical del punto medido de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción.

b) Cuando el parámetro inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior a 1,20 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación, se contabilizarán como planta cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

c) Paramentos al descubierto: Todos los paramentos que den a espacios públicos o patios de manzanas deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

#### II.4.5.- Alturas de las edificaciones.

Son las definidas en las normas Particulares.

#### II.4.6.- Alturas de las plantas.

Se limitan las alturas máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores:



Planta	Alturas	
	máximas	mínimas
Aparcamiento en sótanos	3,00 metros	2,20 metros
Baja	5,00 metros	3,00 metros
Restantes	3,50 metros	2,50 metros

**II.4.7.- Sótanos y semisótanos.**

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

**II.4.8.- Entreplantas.**

En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 70 por 100 de la superficie del local.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en 2 diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

**II.4.9.- Edificabilidad.**

1.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos, por la de metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas; por la relativa en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

2.- En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los miradores, la mitad de las terrazas cubiertas y cerradas por sus dos costados. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano no se encuentre a una altura igual o superior a 1,20 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá, también, cualquiera que sea uso.

3.- No se computarán, a efectos de edificabilidad las construcciones permitidas por encima de la altura, que se regulan en el apartado II.4.10.

4.- En las parcelas y manzanas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable".

**II.4.10.- Construcciones permitidas por encima de la altura.**

No se autorizará ningún tipo de áticos ni buhardillas para usos residenciales. Por encima de la altura máxima permitida para cada caso, solamente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, caja de escalera, cuarto de maquinaria de ascensor, antenas colectivas de TV y FM, y pararrayos, todo ello integrado en la composición del edificio, e inscrito dentro del plano de 45% desde la altura máxima tanto desde la fachada como desde los patios no pudiendo exceder la altura en más de 3 metros sobre la permitida.

**II.4.11.- Cuerpos volados sobre espacios públicos.**

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

**a) Cuerpos de edificación cerrados:**

- Saliente de la línea de fachada no mayor del 8% del ancho de calle, como máximo 1 metros.

- Longitud máxima: 50% de la longitud de la fachada, con la condición de retirarse de los extremos una distancia no menor del vuelo.

**b) Balcones o voladizos abiertos:**

- Saliente de la línea de fachada no mayor del 8% del ancho de la calle, como máximo de 1 metros.

- Longitud libre, con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor del vuelo.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán, acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 metros sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remitidos 0,15 metros como mínimo, de la línea de bordillo.

**II.4.12.- Elementos decorativos.****1.- Portadas, escaparates y vitrinas.**

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales o análogos, como en los huecos de portal solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle 0,10 metros.

**2.- Muestras.**

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al de las portadas.

**3.- Banderines.**

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.

**II.4.13.- Condiciones de vivienda.**

1.- No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos.

2.- No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan como mínimo un paramento de 7 metros de anchura a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que el diámetro sea superior a 16 metros.

b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

3.- Se exceptúan los casos referidos en el apartado II.4.2.

**II.4.14.- Patios.**

La altura de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

En el interior de la circunferencia inscrita en el patio no se podrán introducir ni fregaderos, ni tendederos ni terrazas, aunque sean abiertos.

**1.- De manzana.**

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas. Con los fondos permitidos en las ordenanzas particulares.

A ellos se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

**2.- De parcela.**

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3 metros de diámetro.

**3.- A fachada.**

Se permitirá siempre que el edificio resultante no aumente el volumen edificable total que resultaría al realizar un edificio sin patio a fachada y siempre que no deje medianerías al descubierto.

No tendrá consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al patio de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

En los patios abiertos a fachada la longitud L del frente abierto no será inferior a  $\frac{1}{3}$  de la altura del patio, con un mínimo de 6 metros. La profundidad será como máximo igual a vez y media el frente abierto a fachada.

**4.- Mancomunados.**

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios pudiendo hacerse mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia.

**II.4.15.- Ventilación.**

Será obligatoria la inclusión de conductos de ventilación activada prolongada hasta la cubierta en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos. De la misma forma será preciso resolver la ventilación de los baños y aseos interiores.

**II.4.16.- Iluminación.**

La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas, no será inferior a  $\frac{1}{8}$  de su superficie útil. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un tercio de la iluminación.

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2,50 metros del patio, calle o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

En cualquier caso, la fachada mínima o frente de la pieza para que se considere abierta al exterior será de 1,50 metros entre paramentos. Esta distancia podrá ser inferior a esta medida en aquellas piezas que no requiera ni iluminación ni ventilación.

**II.4.17.- Retretes y aseos.**

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de baño y de aseo y baño deberán ir revestidos de azulejos y otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros.

Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores cocina ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

**II.4.18.- Escaleras.**

Altura máxima de tabicas: 19 centímetros.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre tabica: 27 centímetros.

Longitud mínima de peldaños: 0,90 metros.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. En las viviendas colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m<sup>2</sup> por planta, pudiéndose reducir la ventilación a  $\frac{1}{10}$  de la superficie anterior.

Sin embargo se permiten escaleras con ventilación e iluminación central por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

**II.4.19.- Programa mínimo sanitario.**

En todas las viviendas y locales se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero.

**II.4.20.- Programa mínimo de vivienda.**

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, y un retrete, ducha y lavabo, con las siguientes mínimas:

1º.- Dormitorio de una cama: 7 m<sup>2</sup>.

2º.- Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>.

3º.- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 m<sup>2</sup>.

4º.- La cocina tendrá al menos 7 m².

5º.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta no será menor de 18 m².

6º.- El retrete con ducha habrá de tener 1,50 m² como mínimo. El retrete sin ducha, 1,10 m².

7º.- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1 metro.

#### II.4.21.- Saneamiento y espacios libres.

Se obligará a la construcción y disposición de los elementos necesarios para el perfecto saneamiento de los espacios libres de edificación.

#### II.4.22.- Obras de reforma.

Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, armonizándolo con los nuevos que se precisan para la función por la cual se hace la reforma.

#### II.4.23.- Demoliciones y reforma en edificios singulares.

Está prohibida la demolición y reforma de los edificios siguientes sin el permiso previo de la Dirección General de Patrimonio Artístico y Cultural:

- Iglesia parroquial de Santa María.

- Ermita Puilampa.

- Monasterio Cambrón.

- Sinagoga.

- Castillo.

- Panteón de los Atilios.

- Ayuntamiento.

- Ruinas romanas de los Bañales.

- Ruinas de El Bayo.

En el caso de reforma o restauración de los mismos, se atenderá al carácter del edificio y sus elementos deteriorados, devolviéndoles a su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad de los que se sustituyen o reparan.

#### II.4.24.- Edificios de nueva planta.

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en que está situado en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de nuevos materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanoes o partes vistas desde el exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará esta de forma que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte dicha singularidad.

En general es censurable toda reproducción, o imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse, excepto cuando se trata de traslado, por causa de fuerza mayor, de una fachada portada, galería, u otros elementos artísticos.

#### II.4.25.- Tejedados.

El tipo de cubierta será el usual en la localidad y en los edificios próximos, es decir, la teja árabe. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico, teja negra, y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, significando especialmente los aleros al modo de la localidad, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

#### II.4.26.- Huecos.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicionales de la localidad, y sobre todo la de la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa.

#### II.4.27.- Materiales de fachada.

Serán los usuales de la localidad.

#### II.4.28.- Medianerías.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales similares a los de fachada.

Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros elementos impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

#### II.4.29.- Revocos.

En cualquier lugar quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y fibrocemento.

#### II.4.30.- Motivos decorativos.

Como norma general se recomienda la mayor sencillez empleando con gran moderación los elementos de remate y esto solo donde se justifiquen debidamente.

#### II.4.31.- Colores.

No se admiten las purpuras ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc.) para la pintura de rejas, balastradas, fachadas ni carpintería. Para esta se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes de la localidad.

#### II.4.32.- Marquesinas.

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo o color en el interior de las zonas de interés ambiental o típico, ateniéndose en el resto de los casos a las condiciones generales de volumen.

#### II.4.33.- Establecimientos comerciales, rótulos, y anuncios.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de la fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento, debiéndose ordenar por él, la retirada de las existentes que no cumplan estas condiciones.

#### II.4.34.- Construcciones e instalaciones de tipo industrial, y uso público.

Se ajustarán a las prescripciones siguientes:

a) Depósitos elevados de abastecimiento de agua potable y casetas de transformadores. Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen el aspecto de los espacios internos de la villa y no rompan la silueta y coronación, características de los espacios exteriores.

b) Estaciones de servicio para automóviles. En el caso de que queden emplazadas a menos de 500 metros de la población, se proyectarán con cubiertas de tipo dominante en la localidad, y no podrán ostentar anuncios ni rótulos más altos que la línea de cornisa, la cual tendrá una altura máxima de 5 metros.

c) Los nuevos tendidos de líneas eléctricas y telefónicas deberán hacerse subterráneos.

#### II.4.35.- Condiciones de uso.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

1) USO DE VIVIENDA.

2) USO DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS.

3) USO DE INDUSTRIAL.

4) USO PUBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

1) Uso de vivienda:

Se divide en dos categorías:

Cº 1. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente, exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Cº 2. Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

2).- Uso de comercio, almacenes y oficinas.

Se divide en dos categorías:

Cº 1. En edificios de viviendas.

Cº 2. En naves o edificios independientes.

3) Uso de industria.

Este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento aprobado por el Decreto 2414/1961. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorios, tanto el citado Reglamento, como las disposiciones municipales que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas normas.

Las mencionadas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

Cº 1. Actividades sin molestia para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda en cualquier planta.

- Anejos a la vivienda unifamiliar.

- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente.

Cº 2. Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos hasta veinte coches, con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda en planta baja, semisótano, sótano.

- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Cº 3. Actividades molestas incompatibles con la vivienda, son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable tanto para activar la vida urbana de un sector, como facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

Situaciones permitidas:

- Edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle.

Cº 4. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda, corresponde todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los art. 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961.

Situaciones permitidas:

- En suelo no urbanizable, bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en estas normas.

Cº 5. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.

Situaciones permitidas:

- En suelo no urbanizable a 2.000 metros como mínimo del perímetro urbano definido en las normas Subsidiarias. Excepcionalmente, la distancia para emplazamiento de explotaciones ganaderas, serán como mínimo de 300



III.3.2.3.f.- Cuerpos volados sobre espacios libres.  
De acuerdo con el apartado II.4.11.

**III.2.4.- ZONA DE EDIFICACION AISLADA.**

III.2.4.a.- Tipo de ordenación.  
La edificación formará unidades aisladas con fachadas por todos sus frentes. Los paramentos exteriores de la edificación deberán quedar a tres metros de distancia, como mínimo de cualquiera de los límites de parcela.

III.2.4.b.- Usos permitidos.  
Vivienda, comercial y hotelero.

III.2.4.c.- Parcela mínima.  
No podrá ser inferior a 500 metros de superficie o parcela neta.

III.2.4.d.- Superficie edificada.  
En cada parcela podrá edificarse una superficie que no exceda el cuarenta por ciento del total de la misma.

III.2.4.e.- Segregación.  
No se podrá segregar ninguna parcela que no cumpla con las dimensiones de parcela mínima y además las parcelas resultantes de esta segregación, deberán de cumplir con el límite máximo de edificación marcado en estas normas.

III.2.4.f.- Agrupación de edificios de parcelas contiguas.  
Podrán agruparse los edificios pertenecientes a dos parcelas contiguas, adosándolas por las medianerías comunes y suprimiendo, en este caso, el espacio libre correspondiente, siempre que estos edificios formen un conjunto arquitectónico homogéneo, de realización simultánea y la superficie total de ocupación no exceda, del cuarenta por ciento del conjunto de las parcelas.

III.2.4.g.- Altura máxima.  
10 metros, tres plantas.

III.2.4.h.- Retranqueos de la alineación a la vía pública.  
Deberán construirse cerramientos sobre dicha alineación pudiendo ser de verja o calado por lo menos en parte de su altura debiendo presentar buen aspecto y estar bien atendido mediante obras de jardinería y conservación adecuadas.

**III.2.5.- ZONA DE EDIFICACION VIVIENDA AGRICOLA.**

III.2.5.a.- Tipo de ordenación.  
La edificación de cada parcela podrá ocupar la parte anterior de la misma con fachada sobre la alineación de la vía pública pudiendo abarcar o no todo el frente de la parcela. En este segundo caso el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento colocado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puerta de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela. Estos cerramientos podrán ser ciegos.

III.2.5.b.- Usos permitidos.  
Los edificios de esta zona podrán destinarse a vivienda, comercio, dependencias agrícolas e industrias de tipo C1, C2 y C3 según el artículo II.4.34., de estas normas.

III.2.5.c.- Parcela mínima.  
No podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup> de superficie o parcela neta.

III.2.5.d.- Superficie edificada.  
Además de la edificación principal destinada a vivienda podrán haber edificaciones en el interior de la parcela, sin que la superficie total edificada exceda de los dos tercios de la superficie de la parcela, quedando el tercio restante con espacio libre. La ocupación máxima para otros usos sin incluir vivienda será 1/3 de la parcela neta.

III.2.5.e.- Segregación.  
No se podrá segregar ninguna parcela que no cumpla con las dimensiones de parcela mínima y además las parcelas resultantes de esta segregación, deberán de cumplir con el límite máximo de edificación marcado en estas normas.

III.2.5.f.- Alturas permitidas.  
La altura máxima en edificación destinada a vivienda será de 10 metros, tres plantas.  
La altura máxima en edificaciones de usos distintos a vivienda será de 5 metros o una planta.

III.2.5.g.- Retranqueos.  
Se permiten retranqueos con un mínimo de 3 metros a linderos, siendo este libre en la alineación de la vía pública y debiendo construirse cerramiento sobre dicha alineación que podrán ser ciegos.

**III.2.6.- ZONA VERDE PUBLICA.**

III.2.6.a.- Tipo de ordenación.  
Corresponde a espacios libres, jardines, parques, zonas forestales o de protección de caminos o ríos, en los que está prohibida toda edificación.  
Se excluye de esta prohibición los pequeños pabellones de una planta de altura y superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, destinados a servicios accesorios al uso de la zona o recreativo, excluido totalmente el uso de vivienda.

III.2.6.b.- Edificaciones existentes.  
Los edificios afectados por esta zona, se someterán a las obligaciones siguientes:

1ª.- Se considerarán a extinguir todos los edificios que actualmente se hallen emplazados en la zona verde declarada. Se exceptúan aquellos que por su índole artística, de uso público o de servicio del parque interesen respetar.

2ª.- En tanto se proceda por las entidades u organismos competentes a la demolición de los edificios emplazados en zona verde, se prohibirá en los mismos las obras de consolidación o de aumento de volumen edificado.

**III.2.7.- ZONA DEPORTIVA.**

III.2.7.a.- Tipo de ordenación.  
Su destino será el que su nombre indica y estarán permitidas dentro de su área todas las construcciones destinadas al deporte y usos públicos complementarios.

III.2.7.b.- Edificaciones existentes.  
Los edificios afectados por esta zona, se someterán a las obligaciones siguientes:

1ª.- Se considerarán a extinguir todos los edificios que actualmente se hallen emplazados en la zona verde declarada. Se exceptúan aquellos que por su índole artística de uso público o de servicio del parque, interesen respetar.

2ª.- En tanto se proceda por las entidades u organismos competentes a la demolición de los edificios emplazados en zona verde, se prohibirá en los mismos las obras de consolidación o de aumento de volumen edificado.

### III.2.8.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

III.2.8.a.- Tipo de ordenación.

Estarán permitidas dentro de esta zona todo tipo de edificaciones de carácter público, o privado y cuyo destino sea uno de los siguientes: socio-cultural, escolar, administrativo, servicios, religiosos, recreativo y usos complementarios que demanden los usos principales.

III.2.8.b.- Equipamientos existentes.

Manteniendo el carácter principal de la edificación se podrá realizar todo tipo de obras que impliquen mejora y acondicionamiento manteniendo el carácter principal del uso y de la edificación.

III.2.8.c.- Superficie edificada y altura máxima.

La superficie de ocupación estará en función del uso en concreto al que se destine la parcela con una ocupación en cualquier caso máxima del 70%.

La altura máxima con carácter general será de 10 metros, tres plantas excepto en edificación de carácter singular.

### III.3.- NORMAS PARTICULARES SUELO URBANO NUCLEO ALERA.

III.3.a.- Tipo de ordenación.

Corresponde a la tipología existente: vivienda agrícola.

La edificación de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, pudiendo abarcar o no todo un frente.

En este segundo caso el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública.

III.3.b.- Usos permitidos.

Los edificios de esta zona podrán destinarse a vivienda, comercio, dependencias agrícolas e industria tipo C1, C2 y C3, según el artículo II.4.34 de estas normas.

III.3.c.- Parcela mínima.

No podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup> de superficie o parcela neta.

III.3.d.- Superficie edificada.

Además de la edificación principal destinada a vivienda podrán haber edificaciones en el interior de la parcela, sin que la superficie total edificada exceda de los dos tercios de la superficie de la parcela, quedando el tercio restante como espacio libre.

La ocupación máxima para otros usos sin incluir vivienda, será 1/3 de la parcela neta.

III.3.e.- Altura permitida.

La altura máxima en edificación destinada a vivienda es de 7 metros, dos plantas.

La altura máxima en edificación de usos distintos a viviendas será de 5 metros una planta.

III.3.f.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos a la alineación de fachadas.

III.3.g.- Zona verde pública núcleo Alera.

Será de aplicación la misma ordenanza que para el núcleo de Sádaba.

III.3.h.- Zona deportiva núcleo Alera.

Será de aplicación la misma ordenanza que para el núcleo urbano de Sádaba.

III.3.i.- Zona de equipamientos núcleo de Alera.

Será de aplicación la misma ordenanza que para el núcleo de Sádaba.

### III.4.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

III.4.1.- Ambito territorial.

Está integrada por los cuatro sectores que se determinan como pertenecientes a este suelo en el plano de zonificación de estas normas subsidiarias.

III.4.2.- Régimen urbanístico del suelo.

1.- El suelo apto para urbanizar, estará sujeto a la tramitación de no poder ser urbanizado ni edificado hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los planes especiales a las que se refiere el artículo 17.2 y las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2., ambos de la Ley del Suelo, no podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señalan las normas subsidiarias para cada sector.

2.- Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques, y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.

c) Costear la urbanización.

III.4.3.- Condiciones de planeamiento.

Los sectores que integran este suelo deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos planes parciales.

Los proyectos de urbanización, reparcelación o compensación deberán referirse al menos, a un polígono completo de las unidades urbanísticas que resulten de su posible fraccionamiento en los términos que establezca el plan parcial correspondiente.

III.4.4.- Condiciones de uso y volumen.

Los planes parciales deberán ajustarse en sus previsiones de zonificación y condiciones de la edificación, y en cuanto a condiciones de volumen y usos, las especificadas para cada sector.

III.4.5.- Parcela mínima.

La parcela mínima se ajustará a las previsiones de los planes parciales correspondientes, sin que sea inferior a lo establecido para cada sector.

III.4.6.- Equipamiento y red viaria.

Deberán definirse en el plan las reservas establecidas para cada sector, que se computarán sobre la superficie del sector y su cesión al Ayuntamiento se hará de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos para el suelo urbanizable.

III.4.7.- Edificaciones.

En orden a las edificaciones existentes se tendrá en cuenta los pormenores contenidos en la Ley del Suelo y Reglamentos de Reparcelaciones en suelo urbano, así como la norma II.4.36.

III.4.8.- Sistema de actuación.

El plan parcial de cada sector especificará el sistema de actuación de acuerdo con las características de la propiedad del suelo y la necesidad de su ejecución.

III.4.9.- Normas de planeamiento para la redacción de los planes parciales que desarrollen los sectores delimitados en el suelo apto para urbanizar.

III.4.9.a.- Sectores AU-1, AU-2, AU-3.

Usos: Vivienda tipología agrícola, industria no molesta, comercio, dependencias agrícolas.

Cesiones: 20% en viales y 20% en equipamientos.

Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie del sector.

Nº de viviendas: 60 viviendas/hectárea.

Parcela neta mínima: no será inferior a 300 m<sup>2</sup>.

III.4.9.b.- Sectores AU-4, AU-5.

Sin contenido.

III.4.9.c.- Sector AU-6.

Sin contenido.

III.4.9.d.- Sin contenido.

NOTA: Por acuerdo de la C.P.U. de fecha 19.2.91, sobre aprobación de las NN.SS. Municipales, se denegó la aprobación de las Unidades de Actuación 4, 6 y 7.

III.5.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

III.5.1.- Ambito territorial.

Comprende todos los terrenos del término municipal que no se encuentren dentro de las calificaciones anteriores.

III.5.2.- Legislación aplicable.

Se estará a lo dispuesto en las previsiones de la legislación agraria, a lo señalado en el art. 86 y concordantes de Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como las prescripciones de la Ley de Carreteras.

III.5.3.- Concepto de núcleo de población.

Con objeto de evitar que, mediante la formulación de parcelaciones y edificaciones de tipo agrícola, puedan formarse núcleos de población, cuya implantación supondría la modificación del carácter de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones:

- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotación agrícola y ganadera, edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar e industrias y en las zonas colindantes con carretera, las que estén al servicio de la misma.
- b) La distancia mínima entre dos edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar será de 150 metros.

III.5.4.- Condiciones de uso.

Se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras con exclusión de usos urbanos salvo las excepciones siguientes:

- a).- Industrial: Se permitirán las instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, mineras o extractivas. Deberá procederse en este caso al adecuado tratamiento de residuos, y las instalaciones al servicio de la carretera.

Se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias, que por circunstancias e importancia de las empresas, puedan resolver por si mismas los accesos y comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, evaluación de residuos y dotación de energía.

En todo caso será preceptivo el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como su ulterior aprobación por los trámites reglamentarios previstos.

- b).- Vivienda: se permite de acuerdo con lo indicado en el apartado III.5.3.

III.5.5.- Condiciones de altura.

Se permitirá la máxima de dos plantas, salvo la edificación singular de Industria o Servicios.

III.5.6.- Distancias mínimas.

Será para todas las edificaciones permitidas de un mínimo de 5 metros, con el límite de las parcelas colindantes, y 6 metros al eje del camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de 500 metros respecto del límite. de los restantes sectores de los planes de zonificación y de 150 metros respecto de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

III.5.7.- Parcela mínima en vivienda.

Será de 3.000 m<sup>2</sup>.

III.5.8.- Condiciones de tramitación.

a) Todos los proyectos de obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, así como la colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías de tránsito, estarán sujetas a licencia municipal.

b) Los proyectos que excedan de las limitaciones contenidas en estas normas, estarán sujetos a previa aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

c) Los proyectos de obras a que se refiere la Ley del Suelo, se sujetarán al procedimiento de aprobación que establece la misma Ley.

III.5.9.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con los materiales apropiados a su carácter y destino y los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra, setos verdes, o al menos de elementos resistentes que no se deterioren por agentes atmosféricos.

III.5.10.- Legislación aplicable.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las previsiones de la legislación agraria, a lo señalado en la Ley del Suelo, a la Ley de Carreteras y a lo dispuesto en estas normas.

Zaragoza, diciembre de 1986.

Núm. 44.363

Normas subsidiarias de planeamiento de Pinseque

TITULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES.

CAPITULO I. PRELIMINAR.

1.1. JUSTIFICACION.

Las presentes normas urbanísticas forman parte integrante de las normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Pinseque, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71-3-d de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976, y artículo 97-4 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

1.2. AMBITO.

Su ámbito de aplicación alcanza la totalidad del término municipal de Pinseque, produciendo los efectos regulados por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.3. VIGENCIA.

Las presentes normas subsidiarias sustituyen al Plan general municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 15 de febrero de 1977.

El régimen jurídico establecido por las presentes normas urbanísticas entrará en vigor con la aprobación definitiva de las normas subsidiarias de las que forman parte.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su derogación total o parcial por vía de revisión o modificación siguiendo los trámites legales, o sustitución por un Plan general.

1.4. INTEGRACION DEL PLANTEAMIENTO DESARROLLADO DESDE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL AL QUE SUSTITUYEN.

En las presentes normas subsidiarias se integran los planes que a continuación se relacionan redactados de conformidad con el Plan general al que sustituyen, aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

- 1. Programa de actuación urbanística y plan parcial del sector 39. Aprobación definitiva: 4 de junio de 1.979. La delimitación del sector 39 se modifica puntualmente para adaptarlo a la variación introducida en la red viaria en los nudos indicados en los planos de estructura general y orgánica con los números 6 y 7.
- Se disminuye la superficie del sector 39 en 120 m<sup>2</sup>.
- (Ver figura nº 1)

Cambian de uso, a red viaria:

- 430 m<sup>2</sup> de espacios libres (verde).

- 24 m<sup>2</sup> de camino peatonal.

- 40 m<sup>2</sup> de residencial.

No se ha presentado proyecto de urbanización.

2. Plan especial. Proyecto del trazado del nuevo acceso a Pinseque desde la CN-232.

Ya se ha ejecutado la obra correspondiente a la primera etapa del proyecto de trazado, queda pendiente el paso elevado sobre la CN-232. Apr. Definitiva: 28 de marzo de 1980

3. Plan especial: Proyecto de trazado de la conexión entre los sectores 14 y 16 con el 17.

Aprobación definitiva: 28 de marzo de 1.980. Ya se ha ejecutado la obra correspondiente.

4. Plan parcial del sector 14.

Aprobación definitiva: 28 de marzo de 1980.

No se ha presentado proyecto de urbanización.

5. Plan parcial del sector 17.

Aprobación definitiva: 28, marzo, 1.980.

No se ha presentado proyecto de urbanización.

6. Programa de actuación urbanística del sector 41, y plan parcial de la primera etapa.

Aprobación definitiva: 19 de noviembre de 1980.

No se ha presentado proyecto de urbanización.

7. Plan especial. Proyecto de ejecución del camino de Mezalocha, tramo 9-14 de la red viaria del P.G.

Aprobación definitiva: 31 de mayo de 1982. No se ha ejecutado la obra.

### 1.5. REVISION.

Se procederá a la revisión de las normas subsidiarias cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

A. Cuando se alcance la ocupación efectiva del suelo clasificado como urbanizable en una proporción no inferior al ochenta por ciento o cuando el suelo urbano se encuentre consolidado en la misma proporción.

D. Cuando pretenda introducirse una alteración global del sistema general de equipamiento comunitario que signifique una reducción superior a un tercio de la superficie total calificada o la eliminación de la superficie reservada para un centro docente.

G. Cuando se produzca el descubrimiento, necesidad o declaración de utilidad pública y social de usos no previstos en las presentes normas subsidiarias, cuya implantación altere sustancialmente el destino del suelo o produzcan incompatibilidades funcionales, ambientales o económicas con la ordenación establecida.

H. Por acuerdo justificado del Ayuntamiento de Pinseque refrendado por la Comisión Provincial de Urbanismo si se produce un motivo imprevisto que dé lugar a la necesidad de la revisión.

I. Por resolución de organismo directivo superior competente en la materia, cuando se produzcan las circunstancias que obliguen a ello.

J. Transcurridos ocho años desde su aprobación definitiva.

### 1.6. MODIFICACIONES.

Se tramitará por vía de modificación las alteraciones que pretendan introducirse en las normas subsidiarias cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

A. Cuando se pretenda introducir alguna alteración de las referidas en el apartado anterior que no alcance la necesidad de revisión de acuerdo con los criterios allí establecidos.

B. Cambios de emplazamiento dentro de un sector, polígono o unidad de actuación, o alteración de sus límites, de los terrenos reservados para espacios libres, equipamiento social y comunitario, sin disminuir la superficie destinada y siempre que se cumpla la normativa específica aplicable en cada caso.

No deberá producirse alteración en el reparto de beneficios y cargas en el ámbito donde se actúe.

C. Alteración parcial de alineaciones, apertura o supresión de calles secundarias siempre que no signifiquen incrementos de edificabilidad.

D. Modificaciones parciales en la ordenación detallada en cuanto a ordenación de volúmenes no susceptible de producirse mediante estudio de detalle, transformación de usos, desplazamientos o reajuste de equipamientos de nivel local, respetando los criterios generales y programa de usos de suelo, que no signifiquen incrementos de edificabilidad.

E. Rectificaciones aisladas en los límites entre suelo urbano y urbanizable que no supongan clasificación adicional de suelo.

F. Cambios parciales en las normas urbanísticas.

G. Cualquier otra circunstancia que suponga alteración de las determinaciones que legalmente deben contener las N.S. de planeamiento.

### 1.7. SUSTITUCION POR PLAN GENERAL.

Las presentes normas subsidiarias podrán ser sustituidas por un plan general mediante acuerdo favorable del Ayuntamiento Pleno con el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación debiendo que dar justificada la necesaria capacidad de gestión mediante la adscripción de los medios personales, económicos y materiales que sean precisos para tal efecto.

Asimismo podrán ser sustituidos por un plan general por resolución de organismo directivo superior competente en la materia siempre que quede asegurada, y en la medida que lo establezca la legalidad vigente, la adscripción suficiente de medios para llevar a cabo su gestión.

### 1.8. INFORMACION SOBRE EL REGIMEN URBANISTICO.

Todo administrado tiene derecho a consultar las normas, planes y proyectos de urbanización vigentes con sus normas y ordenanzas, e informarse de las mismas en las oficinas municipales durante las horas que el Ayuntamiento establezca a tal efecto.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes y previo pago de la tasa correspondiente, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector y debiéndose presentar por escrito la solicitud y quedar claramente identificada la finca o sector objeto de consulta.

### 1.9. APLICACION E INTERPRETACION.

Corresponde al Ayuntamiento de Pinseque, en el ámbito de su competencia, la aplicación e interpretación de las presentes normas urbanísticas.

## CAPITULO 2. CLASIFICACION DEL SUELO.

### 2.1. CLASIFICACION.

El territorio del término municipal de Pinseque se clasifica en las siguientes categorías para la aplicación de su régimen jurídico correspondiente:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

La determinación gráfica está contenida en los planos de ordenación números 1, 2, 3, 4 y 5.

### 2.2. SUELO URBANO.

#### 2.2.1. DEFINICION.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que cumplen las especificaciones contenidas en el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de 18 de septiembre de 1978 y que figuran como tales en los correspondientes planos de ordenación.

#### 2.2.2. DETERMINACION Y CALIFICACION.

Constituyen el suelo urbano las áreas y sectores que a continuación se relacionan con su correspondiente calificación de uso y superficie:

. Sector 1 - Casco antiguo:

Superficie 62.400 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 2 - Portalada y camino del Canal:

Superficie 31.680 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 3 - Barrio de la Balsa y calle del Campo:

Superficie 105.830 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 4 - Avda. de la Estación:

Superficie 35.780 m<sup>2</sup>, uso residencial con industrial localizado (7.000 m<sup>2</sup>).

. Sector 5 - Las Eras del Calvario:

Superficie 7.470 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 6 - Barrio de Planillas:

Superficie 90.000 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 47 - Barrio del Molino:

Superficie 6.440 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 48 - Barrio del Camino Real:

Superficie 12.530 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Sector 49 - Viñales:

Superficie 220.060 m<sup>2</sup>, uso residencial.

. Area 32 - Parque deportivo municipal:

(Sistema general)

Superficie 15.230 m<sup>2</sup>, uso deportivo.

. Area 34 - Potabilización y depósitos abastecimiento.

(Sistema general)

Superficie 5.060 m<sup>2</sup>, uso servicios públicos.

. Area 44 - Escuela familiar agraria.

(Sistema general)

Superficie 11.970 m<sup>2</sup>, uso docente privado.

**TOTAL SUPERFICIE, 604.450 m<sup>2</sup>.**

### 2.3. SUELO URBANIZABLE.

#### 2.3.1. DEFINICION.

Está constituido por los terrenos aptos para ser urbanizados conforme a lo establecido en las presentes normas subsidiarias, y que como tales están delimitados en los planos de ordenación.

#### 2.3.2. DETERMINACION.

Lo integran las áreas y sectores que a continuación se relacionan con su correspondiente calificación de uso y superficie:

Sector 7: superficie 33.370 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 8: superficie 53.420 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 9: superficie 35.220 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 10: superficie 66.990 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 11: superficie 65.050 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 12: superficie 26.960 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 13: superficie 81.760 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 14: superficie 156.250 m<sup>2</sup>, uso industrial.

Sector 15: superficie 31.160 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 16: superficie 113.490 m<sup>2</sup>, uso industrial.

Sector 17: superficie 235.260 m<sup>2</sup>, uso industrial.

Sector 38: superficie 93.760 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 39: superficie 30.600 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 41: superficie 765.720 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 43: superficie 248.330 m<sup>2</sup>, uso zona verde-forestal.

Sector 27+33 (sistema general): superficie 17.280 m<sup>2</sup>, uso escolar y deportivo.

Sector 18: superficie 25.060 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 19: superficie 22.740 m<sup>2</sup>, uso residencial.

Sector 35 c: superficie 11.960 m<sup>2</sup>, uso: Elementos de agua potable y depuración de aguas residuales del sector 41.

**TOTAL SUPERFICIE, 211.438 m<sup>2</sup>.**

### 2.4. SUELO NO URBANIZABLE.

#### 2.4.1. DEFINICION.

Está constituido por:

a) Los espacios que las presentes normas determinan para otorgarles una especial protección en razón de su valor agrícola.

b) Los que las presentes normas no incluyen en ninguna de las clases de suelo a que se refieren los apartados anteriores.

#### 2.4.2. DE PROTECCION ESPECIAL.

Está constituido por los delimitados en los planos de clasificación del suelo comprendiendo los terrenos de mayor calidad agrícola, con los siguientes límites: Desde el límite del término municipal de Alagón la línea férrea Madrid-Barcelona, el trazado del antiguo ramal ferroviario de la Base Aérea, la acequia del Monte, el Canal Imperial, y el límite con el término de Alagón, excluyendo en esta área los clasificados como urbano y urbanizable.

#### 2.4.3. NO URBANIZABLE NORMAL.

Comprende el resto del término municipal no clasificado en las categorías de urbano, urbanizable o no urbanizable de protección especial.

## CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES.

## 3.1. DETERMINACION.

## A) De ámbito superior al término municipal.

Elementos integrantes del sistema territorial de ámbito superior y que afectan a éste. Son los siguientes:

- Canal Imperial de Aragón.
- Ferrocarril.
- Carretera nacional 232.
- Líneas de transporte de energía.

## B) De ámbito municipal.

Elementos propios de sus sistema territorial municipal, que forman parte de su estructura general y orgánica, incluidos en las siguientes categorías:

- Sistema general viario municipal.
- Administración y servicios públicos generales.
- Docente.
- Asistencial y sanitario.
- Espacios libres y parques deportivos.
- Servicios urbanos.

## 3.9. DE AMBITO SUPERIOR AL TERMINO MUNICIPAL.

## 3.2.1. CANAL IMPERIAL DE ARAGON.

Constituido a efectos de estas normas por los elementos propios integrantes del Canal, sus instalaciones funcionales y zona de protección.

En la zona de protección no se efectuarán otras construcciones o edificaciones que las que resulten necesarias para el funcionamiento y conservación del Canal, incluido viviendas destinadas exclusivamente al personal afecto directamente a su vigilancia y explotación.

## 3.2.2. FERROCARRIL Y ZONA FERROVIARIA.

Corresponde a los espacios ocupados por las vías férreas, estación e instalaciones anejas, integrados en el área.

Las construcciones admitidas son las destinadas a los usos vinculados directamente a la explotación de la red y las que resulten complementarias como muelles, almacenes, depósitos y talleres, asimismo viviendas destinadas exclusivamente al personal de servicio de la estación.

La regulación de afecciones es la determinada por la Ley de Ferrocarriles.

## 3.2.3. CARRETERA NACIONAL 232.

Afectado al término municipal por la zona de afección de la referida carretera, su régimen jurídico es el establecido por la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y Reglamento general dictado para su aplicación.

La línea de edificación en toda la longitud incluida en la zona de afección, se establece de acuerdo con la referida legislación a 25,0 metros del borde de calzada. En las zonas calificadas como suelo urbanizable, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la de servidumbre podrá destinarse a uso vial como calzada de servicio.

En las zonas calificadas como suelo no urbanizable además de las limitaciones de uso establecidas en las zonas de servidumbre y afección por su reglamentación específica, se prohíbe el uso para almacenamiento de productos, desechos y desguaces que rompan la armonía del paisaje.

## 3.2.4. LINEAS DE TRANSPORTE DE ENERGIA Y C.T.

Líneas de transporte de energía bien para suministro del término o que atraviesan su territorio, ver planos de estructura general.

Se regirán por su reglamentación específica en vigor: Reglamento de estaciones de transformación, Reglamento técnico de líneas eléctricas de alta tensión, Reglamento electrotécnico para baja tensión y demás disposiciones complementarias.

A efectos de las interferencias existentes entre tendidos de líneas eléctricas de alta tensión y suelos clasificados como urbanos y urbanizables por las presentes normas, se establecen las siguientes determinaciones:

## a) Líneas eléctricas aéreas de alta tensión existentes.

a.1.) Que atraviesan suelo urbano que por contar con las condiciones exigidas por las presentes normas gozan de la categoría de solar y pueden ser edificados por su aplicación inmediata, o que por la ejecución de las determinaciones de las presentes normas alcancen los terrenos la categoría de solar pudiendo en su momento ser edificados:

Serán transformadas en subterráneas o desviado su trazado, de acuerdo con lo dispuesto por el citado Reglamento, siempre que impongan limitaciones a la edificación superiores a las que le son de aplicación por las presentes normas.

## a.2.) Que atraviesan suelo urbanizable.

Serán transformadas en subterráneas o desviado su trazado, cuando aprobado su plan parcial y proyecto de urbanización, se inicie la ejecución de las obras y resulten incompatibles con la ordenación prevista.

## b) Líneas eléctricas de alta tensión de nuevo tendido.

b.1.) En suelos clasificados como urbanos no se admitirá el tendido aéreo por terrenos edificados o que puedan serlo, debiendo en todo caso ser subterráneas y llevarse su trazado por viales existentes o previstos.

b.2.) En suelos clasificados como urbanizables con plan parcial aprobado no se admitirá el tendido aéreo cuando se trate de usos residenciales, debiendo en todo caso ser subterráneas y llevarse su trazado por los viales previstos.

Asimismo podrá admitirse el tendido aéreo cuando se trate de usos industriales, siempre que no impliquen limitaciones a la edificación superiores a las determinadas por el plan parcial.

b.3.) En suelos clasificados como urbanizables sin plan parcial aprobado podrán realizarse tendidos aéreos, debiendo ser transformados en subterráneos o desviado su trazado cuando se inicien las obras de urbanización, una vez

aprobado el plan parcial y proyecto de urbanización y resultasen incompatibles con la ordenación prevista.

## 3.3. DE AMBITO MUNICIPAL.

## 3.3.1. SISTEMA GENERAL VIARIO MUNICIPAL.

## 3.3.1.1. DEFINICION.

Integrado por la red municipal básica que como tal está grafiada en los planos de ordenación, constituyendo los ejes principales de integración entre las diferentes zonas del término municipal.

## 3.3.1.2. CARACTERISTICAS GEOMETRICAS Y FRANJAS DE RESERVA.

En los tramos incluidos en suelos clasificados como urbano y urbanizable, cuya ordenación detallada se incluye en los planos de ordenación números 10, 11, 12 y 13, a escala 1:1.000 sus características geométricas del trazado y secciones transversales serán las contenidas en dichos planos, a las que deberá ajustarse la ejecución del planeamiento.

Todos aquellos tramos no incluidos en los de ordenación detallada se regirán por los planos de estructura general números 6, 7, 8 y 9, a escala 1:5.000, en los que se define el trazado del vial, la sección transversal correspondiente y una franja de reserva de 25 metros a cada lado del eje teórico que tiene como objeto ajustar el trazado definitivo y cuya vigencia cesará una vez definido aquel.

## 3.3.1.3. LIMITACIONES A LOS USOS COLINDANTES.

Los terrenos incluidos en la franja de reserva están sometidos a no poder ser edificados mientras no se defina el trazado viario mediante un plan especial o plan parcial en su caso. Podrán admitirse edificaciones con carácter provisional no sujetas a indemnización en caso de ser afectadas.

Cualquier edificación o cerramiento de fábrica en suelo no urbanizable deberá retranquearse un mínimo de 10 metros del borde de calzada según la sección transversal correspondiente.

## 3.3.2. ADMINISTRACION Y SERVICIOS PUBLICOS GENERALES.

## 3.3.2.1. DESTINO.

Destinado a Ayuntamiento y oficinas municipales, oficinas públicas, servicios culturales, salas de reunión, bomberos, servicios y viviendas para fuerzas de seguridad y otros semejantes que precisa la comunidad.

En aquellos casos que en las presentes normas no se asigna un uso específico a una determinada área reservada, será el Ayuntamiento el que decida su destino de acuerdo con las necesidades que en el momento de su ejecución se deriven como prioritarias.

Salvo que en la determinación se especifique su carácter privado, se adscribirán al dominio público, con la titularidad que les corresponde, afectos al servicio a que se destinen.

## 3.3.2.2. DETERMINACION Y SUPERFICIES.

Las superficies destinadas serán las grafiadas en los planos de ordenación como tales, bien ubicadas en una superficie determinada o bien a localizar cuando se realice el plan parcial del sector urbanizable donde están localizadas.

## Localización:

- Sector 1 - Pza. de España 1.

Destino de uso: Ayuntamiento, superficie 700 m<sup>2</sup>.

- Sector 1 - Pza. de España 15 (Casa Palacio).

Destino de uso: Cultural (privado), superficie 560 m<sup>2</sup>.

- Sector 7 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 1.638 m<sup>2</sup>.

- Sector 10 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 3.276 m<sup>2</sup>.

- Sector 11 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 3.192 m<sup>2</sup>.

- Sector 12 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 1.316 m<sup>2</sup>.

- Sector 15 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 1.526 m<sup>2</sup>.

- Sector 18 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 1.232 m<sup>2</sup>.

- Sector 19 - A localizar en plan parcial.

Destino de uso: Sin especificar, superficie 1.120 m<sup>2</sup>.

TOTAL SUPERFICIE, 14.560 m<sup>2</sup>.

## 3.3.3. DOCENTE.

## 3.3.3.1. DESTINO.

Centros de Educación General Básica, Bachillerato Unificado Polivalente y formación profesional.

Salvo que en la determinación se especifique su carácter privado se adscribirán al dominio público con la titularidad que les corresponda.

## 3.3.3.2. DETERMINACION Y SUPERFICIES.

## Localización:

- Sector 8 - Localización en planos de ordenación detallada.

Destino de uso: Educación General Básica, superficie 5.000 m<sup>2</sup>.

- Sector 13 - Localizado en planos de ordenación detallada.

Destino de uso: Educación General Básica (> 5000), superficie 6.864 m<sup>2</sup>, en principio.

- Sector 38 - A localizar en plan parcial del sector.

Destino de uso: Educación General Básica (> 5.000), superficie 7.872 m<sup>2</sup>, en principio.

- Sector 41 - A localizar en plan parcial del subsector 4º del programa de actuación urbanística.





f) CERDA: Seis, tres de engorde y tres de crianza.

2.- Limitaciones en cuanto a las condiciones de los locales. Los locales destinados al alojamiento de animales han de cumplir:

a) El local estará en condiciones perfectas de limpieza, que se efectuará diariamente.

b) Se efectuará la desinfección y desodorización frecuentemente para evitar olores molestos a los vecinos.

c) Condiciones constructivas del local:

- Zócalos impermeables, de hormigón o similar.

- Ventanas en tamaño y orientación adecuadas de forma que los olores no molesten a los vecinos.

- Puerta de acceso no comunicada con la vivienda.

- Dimensiones adecuadas.

d) El estiércol se transportará a lugares adecuados, fuera del suelo urbano, transportándolo de manera que se evite derramarlo a la vía pública y convenientemente cubierto para evitar olores. Se podrá construir un estercolero en el interior del patio de la cuadra con las debidas condiciones higiénico-sanitarias a juicio de la Comisión Provincial de Actividades.

En el caso de que según informes de los técnicos sanitarios municipales, no se cumplieran los requisitos indicados o no reunieran las condiciones higiénico-sanitarias suficientes, se decretará por el alcalde la clausura inmediata del local.

4.7. EDIFICACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS DE TIPO INDUSTRIAL: VACUNO, AVICOLA, CUNICULA, DE CERDA O SIMILAR.

No se permitirán edificaciones destinadas a estos usos, a menos de las distancias que se indican a continuación del suelo urbano o urbanizable:

1.500 metros. Ganado de cerda.

400 metros. Restantes explotaciones.

Estas distancias podrán rebajarse, a las que se indican seguidamente, con justificación expresa de que la ubicación del edificio con respecto a los vientos dominantes impedirá la llegada de malos olores al suelo urbano o urbanizable a juicio de la Comisión Provincial de Actividades.

1.500 metros. Ganado de cerda.

250 metros. Restantes explotaciones.

4.8. NORMAS DE AFINIDAD E INCOMPATIBILIDAD DE USOS.

4.8.1. APLICACIONES.

Las normas siguientes tendrán vigencia con carácter general salvo que sean expresamente modificadas en el régimen específico que regule una categoría de suelo, un área o un sector.

4.8.2. CON USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.

USOS COMPATIBLES CON EL PRINCIPAL.

- Establecimientos hoteleros, alojamientos comunitarios y similares que no ocupen un edificio exclusivo.

- Dependencias agrícolas en plantas bajas de edificaciones de viviendas o en naves adosadas para maquinaria agrícola y almacenamiento de productos no molestos, insalubres o peligrosos.

- Talleres o industrias de servicios y artesanas, con las limitaciones que se establecen en su norma específica, apartado 5.1.5.

- Establecimientos comerciales, restaurantes, bares y similares en planta baja y entreplantas.

- Oficinas públicas y privadas, despachos de actividades profesionales.

- Instalaciones deportivas, gimnasios y similares que no constituyan espectáculo público, en plantas bajas.

- Centros culturales y salas de exposición.

- Salas de reunión de instituciones públicas o privadas con capacidad no superior a cien plazas.

- Aparcamientos públicos y privados, en sótanos, semisótanos y plantas bajas.

- Locales destinados a alojamiento de animales para uso familiar con las condiciones del apartado 4.6. En planta baja.

USOS COMPATIBLES QUE SUSTITUYEN AL PRINCIPAL.

- Establecimientos y alojamientos comunitarios aplicándose en aquellos casos que esté determinado el número de viviendas un coeficiente de sustitución de 3,5 plazas/vivienda, y en aquellos casos en que se define la edificabilidad máxima un coeficiente de sustitución de 35 metros construidos por plaza.

- Naves y almacenes agrícolas siempre que no se destinen al almacenamiento de productos susceptibles de producir malos olores y se cumpla el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- Comercial en edificios completos, oficinas y actividades profesionales.

- Espectáculos, instalaciones deportivas cubiertas o al aire libre, centros culturales, salas de reunión y similares.

- Talleres o industrias de servicios y artesanas con las limitaciones que se establecen en su norma específica, apartado 5.1.5.

- Aparcamiento y garajes públicos y privados.

USOS INCOMPATIBLES.

- Industria general.

- Naves de almacenamiento de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

- Explotaciones agropecuarias, no indicadas anteriormente en este apartado 4.8.2.

EXCEPCION DE USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON EL USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL EN EL SECTOR O AREA URBANA 4.

En el extremo del sector 4, junto a la estación de ferrocarril se califica una zona para industria ligera, recogiendo la industria textil existente edificada al amparo del Plan general y la antigua tejería contigua.

4.8.3. CON USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL.

USOS COMPATIBLES CON EL PRINCIPAL.

- Comercial vinculado a la actividad principal.

- Deportivo y cultural vinculado con la factoría.

- Laboratorios y oficinas.

- Docente vinculado con la industria establecida.

- Vivienda para personal vinculado con la factoría con las siguientes limitaciones: Parcela industrial igual o superior a 2.000 m<sup>2</sup>, número de viviendas igual a una por cada 2.000 m<sup>2</sup>, redondeándose por exceso cuando la parte decimal del cociente supere cinco décimas; superficie máxima construida por vivienda de 150 m<sup>2</sup>.

- Locales destinados a alojamiento de animales para uso familiar con las condiciones del apartado 4.6. En planta baja.

USOS COMPATIBLES QUE SUSTITUYEN AL PRINCIPAL.

- Restaurantes y bares.

- Comercial al por mayor.

- Deportivo y cultural que no constituya espectáculo público.

- Sanitario en centros de urgencia y primeros auxilios o relacionados con la higiene y seguridad en el trabajo.

- Docente relacionado con la actividad industrial en general.

- Laboratorios y centros de investigación.

USOS INCOMPATIBLES.

- Residencial, excepto el vinculado con la factoría en la condiciones antes especificadas.

- Comercio al por menor.

- Espectáculos públicos.

- Explotaciones agropecuarias, no indicadas anteriormente en este apartado 4.8.3.

4.8.4. CON USO DE DOTACIONES Y SERVICIOS.

USO EXCLUSIVO.

Las áreas destinadas a dotaciones y servicios serán destinadas al uso especificado con carácter de exclusivo.

CAPITULO 5. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

5.1. REGULACION DEL USO Y LA EDIFICACION.

Las diferentes áreas y zonas se registrarán por la normativa general establecida en el capítulo 4 de las presentes normas urbanísticas y por las normas específicas que para cada uso pormenorizado del suelo se determinan en los siguientes apartados.

En los planos de ordenación se representan mediante tramas diferentes los distintos usos pormenorizados a los que son de aplicación las normas específicas correspondientes.

Se han establecido los siguientes usos:

1. Residencial intensivo.

2. Residencial semiintensivo.

3. Residencial extensivo.

4. Industria general.

5. Industria de servicios y artesana.

6. Dependencias agrícolas.

7. Dotaciones comunitarias.

8. Del área 44: Docente privado.

9. Espacios libres.

10. Del área 32: Parque deportivo.

11. Del área 34: De servicios urbanos.

12. Locales destinados a alojamiento de animales para uso o explotación familiar.

5.1.1. RESIDENCIAL INTENSIVO (GRADO 1º y GRADO 2º).

5.1.1.1. CONDICIONES DE USO.

USO PREDOMINANTE:

Residencial, vivienda en edificación unifamiliar o colectiva.

USOS COMPATIBLES:

Los determinados con carácter general en el apartado 4.6.2. del capítulo 4. La sustitución del uso predominante por otros compatibles estará limitada a un máximo del 30 por 100 de la superficie neta edificable del sector.

USOS INCOMPATIBLES:

Los determinados con carácter general en el apartado 4.6.2. del capítulo 4.

5.1.1.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Edificación intensiva, en manzana cerrada.

Edificios entre medianerías, con fachadas en toda su longitud coincidentes con las alineaciones definidas en los planos de ordenación detallada.

En plantas elevadas la edificación se retranqueará del fondo de la parcela y por delante a la línea o líneas de fachada, lo necesario para que pueda inscribirse en el espacio retranqueado, comprendido entre los límites del fondo de la parcela y la línea de retranqueo paralela a la línea de fachada, un círculo de tres metros (3 metros) de diámetro como mínimo. En planta baja la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela sin embargo para permitir la apertura de huecos y luces en la línea de fondo paralela a la de fachada, esta línea de fondo deberá retranquearse lo indicado para las plantas elevadas.

Para permitir la apertura de huecos y luces respecto a las restantes medianerías, la edificación deberá retranquearse un mínimo de tres metros y deberán cumplirse las condiciones que se fijan en la ordenanza general de la edificación.

Para la apertura de huecos y luces en patios es válido lo indicado en los apartados 8.14 y 8.15 de la ordenanza general de la edificación.

Cuando se ordenen manzanas completas podrán practicarse en forma de pasaje aperturas en fachada, en la totalidad o una parte de la altura de la edifi-

cación correspondiente a la planta baja y con anchura que será como máximo dos tercios de la altura total y como mínimo de cuatro metros. La misión de los pasajes será la de acceder a espacios libres interiores o servir de comunicación peatonal entre viales.

#### 5.1.1.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Para la aplicación de las condiciones de la edificación se diferencian dos categorías que se denominan intensiva grado 1º e intensiva grado 2º. La modificación introducida por la Comisión Municipal de Urbanismo previamente a la aprobación inicial, ha igualado los dos grados de edificación intensiva que se mantienen solo a modo testimonial de la propuesta inicial del equipo redactor.

##### ALTURA MAXIMA:

De planta baja: grado 1º, 4,00 metros / grado 2º, 4,00 metros.

Total : grado 1º, 10,50 metros / grado 2º, 10,50 metros.

##### NUMERO DE PLANTAS:

Máximo: grado 1º, tres / grado 2º, tres.

Mínimo: grado 1º, una / grado 2º, una.

##### COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD (m²/m²):

Máximo para uso residencial: grado 1º, 1,00 / grado 2º, 1,00.

Total máximo: grado 1º 2,00 / grado 2º 2,00.

##### COEFICIENTES DE OCUPACION (%):

En planta baja: grado 1º, 100 / grado 2º, 100.

En plantas elevadas: grado 1º, 75 / grado 2º, 75.

##### PARCELA MINIMA: No se determina.

El número de plantas que se fija incluye la planta baja.

El coeficiente de edificabilidad expresa los metros cuadrados construibles por metro cuadrado de solar neto, distribuidos entre las plantas que se edifiquen incluida la baja, estando limitado el máximo que puede ser aplicado al uso residencial.

La diferencia entre la edificabilidad total máxima y la que se destine a uso residencial puede ser aplicada para otros usos compatibles.

El coeficiente de ocupación expresa el porcentaje de superficie que como máximo puede ocupar la edificación en el plano teórico de cada planta que se edifique.

La edificabilidad máxima para un solar determinado estará definida por la que resulte inferior de aplicar independientemente los coeficientes de edificabilidad y de ocupación máximas.

No computarán edificabilidad los patios interiores o de manzana ni las superficies construidas bajo la rasante de la acera.

#### 5.1.1.4.- ORDENANZA PARA EDIFICIOS CON PASAJE PEATONAL CUBIERTO.

En el caso en que se proyecte un pasaje peatonal en la ordenación detallada, sector 1, manzana 1.13, se obtendrá la parte correspondiente del terreno por expropiación, salvo acuerdo previo, de forma que el pasaje pasará al dominio y uso público, y el expropiado podrá edificar encima del mismo, con las edificabilidades, retranqueos, etc. que permitan las presentes ordenanzas.

#### 5.1.1.5.- ORDENANZA ESPECIAL PARA EDIFICIOS EN SOLARES REDUCIDOS.

En aquellos solares que se de las dos circunstancias de tener un fondo medio menor o igual a diez metros y una superficie menor o igual a sesenta metros cuadrados, podrá incrementarse el coeficiente de ocupación de plantas elevadas hasta el 100 por 100.

Para poder aplicar esta excepción no se permitirá la división ni segregación de parcelas existentes.

#### 5.1.2. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO.

##### 5.1.2.1. CONDICIONES DE USO.

###### USO PREDOMINANTE:

Residencial, vivienda en edificación unifamiliar o colectiva.

###### USOS COMPATIBLES:

Los determinados con carácter general en el apartado 4.8.2. del capítulo 4.

La sustitución del uso predominante por otros compatibles estará limitada a un máximo del 20% de la superficie neta edificable del sector.

###### USOS INCOMPATIBLES:

Los determinados con carácter general en el apartado 4.6.2. del capítulo 4.

##### 5.1.2.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Edificación semiintensiva.

La edificación principal de la parcela ocupará la parte anterior de la misma abarcando o no todo el frente de la misma con fachada sobre la alineación definida o retranquearse en todo o en parte. Para poder establecer un cerramiento delante de un retranqueo de fachada, éste deberá ser como mínimo de 3 metros.

El resto de la parcela podrá ocuparse con otras edificaciones destinadas a usos compatibles con el principal hasta la ocupación máxima permitida.

Los espacios libres ante fachadas quedarán ajardinados o pavimentados como las aceras.

Los cerramientos tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiéndose construir con murete de 1,00 metros de altura máxima y el resto diáfanos.

Las edificaciones para uso residencial se retranquearán del fondo de la parcela de igual manera que se indica para edificación intensiva.

Con respecto a las restantes medianerías la edificación podrá retranquearse un mínimo de tres metros permitiendo la apertura de huecos y luces en las condiciones que se fijan en la ordenanza general de edificación, o anularse el retranqueo no permitiéndose en este caso la apertura de huecos ni luces.

Las edificaciones para usos complementarios compatibles con el principal se situarán en planta baja.

Las fachadas laterales al descubierto tendrán el mismo tratamiento que la principal.

#### 5.1.2.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

##### ALTURA MAXIMA:

De planta baja, 4,00 metros.

Total, 10,50 metros.

##### NUMERO DE PLANTAS:

Máximo, tres. Mínimo, una.

##### COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD (m²/m²):

Máximo para uso residencial, 1,00.

Total máximo, 2,00.

##### COEFICIENTES DE OCUPACION (%):

En planta baja, 65%. En planta elevada, 30%.

##### PARCELA MINIMA:

Superficie, 200 m².

Longitud mínima de fachada, 8,00 metros.

El número de plantas que se fija incluye la planta baja.

El coeficiente de edificabilidad expresa los metros cuadrados construibles por metro cuadrado de solar neto, distribuidos entre las plantas que se edifiquen incluida la baja, estando limitado el máximo que puede ser aplicado al uso residencial.

La diferencia entre la edificabilidad total máxima y la que se destine a uso residencial puede ser aplicada para otros usos compatibles.

El coeficiente de ocupación expresa el porcentaje de superficie que como máximo puede ocupar la edificación en el plano teórico de cada planta que se edifique.

La edificabilidad máxima para un solar determinado estará definida por la que resulte inferior de aplicar independientemente los coeficientes de edificabilidad y de ocupación máximas.

No computarán edificabilidad los patios interiores o de manzana ni las superficies construidas bajo la rasante de la acera.

#### 5.1.3. RESIDENCIAL EXTENSIVO. BARRIO DE VINALES.

##### 5.1.3.1. CONDICIONES DE USO.

###### USO PREDOMINANTE:

Residencial, vivienda en edificación unifamiliar.

###### USOS COMPATIBLES:

- Dependencias agrícolas, no fijándose limitación cuando sustituyan al uso principal.

- Talleres artesanos, con la limitación de no ocupar más del 5 por 100 de la superficie neta edificable de un área o sector, tanto se produzcan vinculados como sustituyendo al principal.

###### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no declarados compatibles.

##### 5.1.3.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Edificación extensiva.

Edificios aislados o pareados.

La fachada de la edificación podrá coincidir con la alineación del frente de parcela como máximo en la mitad de su longitud o retranquearse de la misma.

Para poder establecer un cerramiento delante de un retranqueo de fachada éste deberá ser como mínimo de dos metros.

Del resto de linderos el retranqueo mínimo será de tres metros, excepto del lado común cuando se edifiquen viviendas pareadas.

Las paredes laterales al descubierto tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Las edificaciones para usos complementarios compatibles con el principal se situarán en planta baja.

##### 5.1.3.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

###### ALTURA MAXIMA:

De planta baja, 4,00 metros.

Total, 7,00 metros.

###### NUMERO DE PLANTAS:

Máximo, dos. Mínimo, una.

###### COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD (m²/m²):

Máximo para uso residencial, 0,25 m²/m².

Total máximo, 0,30 m²/m².

###### COEFICIENTES DE OCUPACION (%):

En planta baja, 15%. En planta elevada, 15%.

###### PARCELA MINIMA:

Superficie, m²: Se indicará en el plan especial.

Longitud mínima de fachada, 8,00 metros.

El número de plantas que se fija incluye la parte baja.

El coeficiente de edificabilidad expresa los metros cuadrados construibles por metro cuadrado de solar neto, distribuidos entre las plantas que se edifiquen incluida la baja, estando limitado el máximo que puede ser aplicado al uso residencial.

La diferencia entre la edificabilidad total máxima y la que se destine a uso residencial puede ser aplicada para otros usos compatibles.

El coeficiente de ocupación expresa el porcentaje de superficie que como máximo puede ocupar la edificación en el plano teórico de cada planta que se edifique.

La edificabilidad máxima para un solar determinado estará definida por la que resulte inferior de aplicar independientemente los coeficientes de edificabilidad y de ocupación máximas.

No computarán edificabilidad los patios interiores o de manzana ni las superficies construidas bajo la rasante de la acera.

5.1.4. INDUSTRIA GENERAL.

5.1.4.1. CONDICIONES DE USO.

USO PREDOMINANTE:

Industria clasificada como general (ligera o pequeña, media y grande) en el apartado 4.4. del capítulo 4 de las presentes normas urbanísticas.

USOS COMPATIBLES:

Los determinados con carácter general en el apartado 4.6.3. del capítulo 4, excepto restaurantes y bares para la industria ligera y sin excepción para la media y grande. La sustitución del uso predominante por otros compatibles estará limitada a un máximo del 40% de la superficie neta edificable del área o sector.

USOS INCOMPATIBLES:

Los determinados con carácter general en el apartado 4.8.3. del capítulo 4.

5.1.4.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Emplazada en parcelas según se indica:

- Industria pequeña o ligera: Entre 500 y 3.000 m².
- Industria media: Entre 3.000 y 7.000 m².
- Industria grande: Superiores a 7.000 m².

COMPOSICION DE LAS PARCELAS:

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios para su composición:

- a) De naves para el uso industrial.
b) De edificaciones para usos complementarios.
c) De espacios libres.
d) De construcciones accesorias.
e) De naves adosadas.

A) NAVES PARA EL USO INDUSTRIAL.

La superficie a destinar a este uso cumplirá las condiciones generales establecidas en las condiciones de la edificación, siempre que se aseguren las normas comprendidas en los apartados siguientes.

B) EDIFICACIONES PARA USOS COMPLEMENTARIOS.

La superficie dedicada será igual o inferior al 20% de la destinada a naves, pudiéndose incrementar mediante justificación razonada de necesidades superiores.

Estas edificaciones deberán ubicarse en el frente principal de la parcela coincidiendo con la alineación establecida o retranqueándose de la misma.

En este segundo caso el espacio libre se destinará a zona ajardinada o aparcamiento pudiéndose materializar la alineación mediante cerramiento diáfano sobre murete de 1,00 metros de altura máxima.

En caso de hallarse adosadas a naves tendrán un fondo máximo de 10,0 metros, pudiéndose incrementar a 15,0, cuando sean exentas, con iluminación por ambos lados y separación mínima de cualquier otra edificación igual a la mitad de su altura.

Las viviendas que puedan construirse serán independientes o ubicadas en los edificios para estos usos complementarios debiendo en este caso tener acceso independiente y exclusivo.

C) ESPACIOS LIBRES:

Los espacios libres de edificación podrán destinarse a jardines, aparcamientos o procesos y almacenaje al aire libre.

Se destinará a aparcamientos como mínimo en el interior de las parcelas una plaza por cada 200 m² construidos destinados a producción.

Los espacios libres destinados a almacenamiento o procesos de fabricación deberán quedar ocultos desde la vía pública mediante los oportunos cerramientos.

D) CONSTRUCCIONES ACCESORIAS:

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos, silos, torres de refrigeración, chimeneas y demás instalaciones.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo una vez y media la altura del edificio colindantes más alto.

E) NAVES ADOSADAS:

Cuando se trate de naves adosadas no se admitirá la agrupación de más de quince, ni longitudes de fachadas resultantes superiores a 175 metros.

5.1.4.3. CONDICIONES ESTETICAS.

La composición estética es libre pero estará de acuerdo con la dignidad del conjunto industrial.

Las paredes medianeras y paramentos de cuerpos de edificación susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada.

Los paramentos paralelos a los viales principales deberán tratarse adecuadamente como fachada principal ofreciendo calidad de obra determinada.

No se permitirá el acopio de materiales ni desechos, visibles desde la vía pública.

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamiento o servicios, deberán ajardinarse.

5.1.4.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

ALTURA MAXIMA:

- Industria pequeña o ligera: 8,50 metros (\*).
Industria media: A determinar en el plan parcial.
Industria grande: A determinar en el plan parcial.

(\* Excepto elementos singulares exigidos por el proceso de fabricación.

NUMERO DE PLANTAS:

Industria pequeña o ligera:
En naves industriales: Uno.

En dependencias complementarias: Dos.

Industria media y grande: A determinar en el plan parcial.

COEFICIENTES DE OCUPACION:

Industria pequeña o ligera: 90%.

Industria media: 80%.

Industria grande: 70%.

PARCELA MINIMA:

Superficie 300 m².

Longitud mínima de fachada: 10 metros.

5.1.5. INDUSTRIA DE SERVICIOS Y ARTESANA.

5.1.5.1. APLICACION.

Es de aplicación al tipo de industrias definido en el apartado 4.4.2., del capítulo 4 de las presentes normas urbanísticas.

5.1.5.2. EMPLAZAMIENTO.

Podrán estar emplazados en las zonas del suelo urbano cuyo uso predominante sea industrial y en aquellas otras cuyo uso predominante sea residencial siempre que en la ordenanza particular correspondiente esté declarada su compatibilidad.

5.1.5.3. LIMITACIONES.

Cuando estos usos se establezcan en las condiciones de compatibles con el residencial deberán cumplir las siguientes limitaciones, según lo sean vinculados o sustituyendo al principal, en una determinada parcela:

- Potencia instalada máxima en máquinas susceptibles de producir molestias por vibraciones o ruidos:

Vinculado al principal: 3 CV.

Sustituyendo al principal: 10 CV.

- Nivel sonoro máximo en medianerías:

Vinculado al principal : 20 dB.

Sustituyendo al principal: 45 dB.

- Superficie máxima:

Vinculado al principal: 150 m².

Sustituyendo al principal: 1.000 m².

No producirse emanaciones de gases molestos o tóxicos, polvo ni olores, debiendo en su caso establecerse los elementos correctores necesarios.

5.1.5.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Cuando se establezcan en las condiciones de vinculados al principal, se emplazarán exclusivamente en plata baja.

Cuando se establezcan sustituyendo al principal cumplirán las condiciones establecidas en la ordenanza de industria ligera para composición de parcelas, condiciones estéticas y de la edificación.

5.1.6. DEPENDENCIAS AGRICOLAS.

5.1.6.1. APLICACION.

Es de aplicación a las edificaciones definidas en el apartado 4.5. del capítulo 4 de las presentes normas urbanísticas.

5.1.6.2. EMPLAZAMIENTO.

Podrán estar emplazadas en las zonas específicamente calificadas para tal uso en los planos de ordenación o en aquellas otras cuyo uso predominante es residencial siempre que en la ordenanza particular correspondiente esté declarada su compatibilidad.

5.1.6.3. LIMITACIONES.

Los productos que se almacenen no serán insalubres ni nocivos, no se producirán malos olores ni derivarse peligro para la población, debiéndose adoptar las medidas correctoras necesarias para evitarlo.

5.1.6.4. CONDICIONES.

Cuando su emplazamiento lo sea en zonas de uso predominante residencial cumplirán las condiciones contenidas en las ordenanzas particulares correspondientes.

Cuando su emplazamiento lo sea en zonas específicamente calificadas para tal uso cumplirán las siguientes condiciones:

Altura máxima, 5,00 metros.

Número de plantas: Una.

Coefficiente de ocupación: 80%.

5.1.7. DOTACIONES COMUNITARIAS.

5.1.7.1. APLICACION.

Areas destinadas a la construcción de edificaciones para la administración y servicios públicos generales, centros docentes, asistenciales, sanitarios y usos análogos que precisa la comunidad, excluido el sector 44 y los espacios libres que se rigen por sus normas correspondientes.

5.1.7.2. EMPLAZAMIENTO.

En las zonas destinadas a tales usos en los planos de ordenación.

5.1.7.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Serán las determinadas para las áreas o sectores donde estén emplazados, o en su caso para las manzanas colindantes.

Se aplicará el coeficiente de edificabilidad total que se determina en cada ordenanza correspondiente.

5.1.8. DEL AREA 44: DOCENTE PRIVADO.

5.1.8.1. APLICACION.

Será de aplicación al área urbana 44.

5.1.8.2. CONDICIONES DE USO.

Destinado a centro docente de carácter privado, con residencia escolar, de profesorado y una vivienda como máximo para personal dedicado a su custodia.

**5.1.8.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

Las edificaciones para todos los usos permitidos ocuparán como máximo un 15 por 100 de la superficie total del área destinándose el resto a zonas verdes, ajardinadas e instalaciones deportivas.

El número máximo de plantas será de dos y la altura máxima permitida de 7,50 metros sobre el terreno donde se emplacen.

Las edificaciones se retranquearán de los linderos un mínimo de 5 metros.

**5.1.9.- ESPACIOS LIBRES.****5.1.9.1. APLICACION.**

Zonas que como tales están grafiadas en los planos de ordenación.

**5.1.9.2. CONDICIONES DE USO.**

Destinadas a alguno o algunos de los siguientes: paseos, jardines, juego y recreo para niños, áreas peatonales, práctica deportiva al aire libre, con carácter de dominio y uso público.

Las superficies destinadas a práctica deportiva no rebasarán en ningún caso la mitad de la superficie de la parcela donde se implanten, destinándose exclusivamente a aquéllos deportes que no causen molestias a terceros y sean compatibles con carácter del área.

**5.1.9.3. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.**

Exclusivamente las necesarias para la conservación y mantenimiento o se deriven de las instalaciones deportivas.

Se prohíbe la edificación de viviendas y locales cubiertos.

**5.1.10. DEL AREA 32: PARQUE DEPORTIVO.****5.1.10.1. APLICACION.**

Es de aplicación al área urbana 32, destinada con carácter exclusivo a parque deportivo municipal.

**5.1.10.2. CONDICIONES DE USO.**

Edificaciones e instalaciones dedicadas a la práctica deportiva al aire libre y cubiertas.

Edificaciones complementarias para el uso deportivo incluido bar-restaurante así como una vivienda para personal dedicado a su mantenimiento y custodia.

**5.1.10.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

De las edificaciones complementarias:

Altura máxima de las edificaciones: 4,00 metros.

Número de plantas: Una.

Ocupación total: 500 metros.

Pabellón deportivo cubierto.

Podrá dedicarse como máximo para tal destino una superficie que no supere el 30 por 100 de la total del área.

**5.1.11. DEL AREA 34: DE SERVICIOS URBANOS.****5.1.11.1. APLICACION.**

Es de aplicación al área urbana 34, destinada con carácter exclusivo al emplazamiento de potabilizadora y depósitos para el abastecimiento de agua.

**5.1.11.2. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.**

Las únicas construcciones permitidas son las precisas para el uso al que se destina y las necesarias para su funcionamiento y conservación.

**5.1.12. LOCALES DESTINADOS A ALOJAMIENTOS DE ANIMALES, PARA USO O EXPLOTACION FAMILIAR.****5.1.12.1. APLICACION.**

Es de aplicación a los edificaciones definidas en el apartado 4.6., del capítulo 4 de las presentes normas urbanísticas.

**5.1.12.2. EMPLAZAMIENTO.**

Podrá emplazarse a aquellas zonas con uso predominante residencial, agrícola o industrial, siempre que en la ordenanza particular correspondiente este declarada su compatibilidad.

**5.1.12.3. LIMITACIONES.**

Las indicadas en el apartado 4.6. de estas ordenanzas.

**5.1.12.4. CONDICIONES.**

Cumplirá las condiciones contenidas en las ordenanzas, particulares del uso predominante correspondiente.

**5.2. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.**

En el suelo urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según se indica en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A efectos de cesiones obligatorias se estará a lo dispuesto en el capítulo nueve de las presentes normas urbanísticas.

**5.3. EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO.**

Se declaran de interés arquitectónico susceptibles de declaración oficial los siguientes:

Iglesia parroquial, situada en plaza de España.

Casa-palacio de los antiguos señores de Pinseque, situada en plaza de España 15.

Ambas edificaciones deberán conservarse en su integridad prohibiéndose su demolición total o parcial.

Cualquier obra de restauración o rehabilitación que pretenda realizarse deberá conservar sus elementos fundamentales, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico para efectuarla.

**CAPITULO 6. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.****6.1. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

El uso predominante, o en su caso exclusivo, a que se destina cada sector o área urbanizable es el que se define en su normativa particular, contenidas en el presente capítulo en los apartados siguientes.

Para la determinación de usos compatibles con el principal es de aplicación la normativa general contenida en el capítulo 4, determinándose las afinidades e incompatibilidades de acuerdo con el uso predominante de cada sector.

El plan parcial podrá introducir las limitaciones pertinentes en cuanto a los usos compatibles, tanto en lo que se refiere a los usos a permitir como a la superficie máxima que pudieran ocupar.

Asimismo el plan parcial podrá introducir otros usos no contenidos en la lista de compatibles del capítulo cuatro, siempre que quede plenamente justificada su compatibilidad funcional y ambiental con el predominante establecido.

Cuando el uso predominante es el residencial, su intensidad está limitada en cada sector por el número máximo de viviendas que pueden ser edificadas, expresada en viviendas por hectárea.

**6.2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

Las condiciones de la edificación se regulan para cada sector estableciendo su tipología, altura, número máximo de plantas, y edificabilidad.

La parcela mínima será la que en su caso determine cada plan parcial.

La edificabilidad total expresa los metros cuadrados, o en su caso los metros cúbicos, que como máximo pueden ser construidos en cada sector para usos privados.

En los sectores cuyo uso predominante es el residencial está limitada la edificabilidad máxima que puede ser destinada a tal uso. La diferencia entre la edificabilidad total y la máxima que el plan parcial destine al uso residencial puede ser aplicada a otros usos compatibles, salvo que el plan parcial estableciera una limitación mayor.

La edificabilidad correspondiente a cada sector se obtendrá mediante el producto del coeficiente que la determina y la superficie total delimitada en el sector. El plan parcial distribuirá la edificabilidad obtenida entre las parcelas que resulten edificables en función de la tipología de ordenación que establezca.

La edificabilidad total no incluye las construcciones destinadas a las dotaciones generales ni a las propias de cada sector que correspondan a las de cesión obligatoria, debiendo ser reguladas bien por un plan especial cuando se ejecuta por este procedimiento sistemas generales, o bien por el propio plan parcial, conforme al uso concreto a que se dediquen.

**6.3. RESERVAS PARA DOTACIONES GENERALES.**

Las reservas de suelo destinadas a dotaciones de carácter social y comunitario pertenecientes al sistema general en aquellos sectores donde están localizadas, se especifican en la normativa particular aplicable.

No se especifican las dotaciones propias del plan parcial que serán como mínimo las que establece el Reglamento de Planeamiento y son independientes de las que, en su caso, son preciso efectuar para sistemas generales, salvo cuando se trata de centros de Educación General Básica, cuya reserva en la proporción de 10 metros por vivienda propia del plan parcial, está integrada en la que se establece como dotación general.

La localización de estas reservas deberá efectuarla el plan parcial salvo cuando lo haya sido en los planos de ordenación de estas normas subsidiarias, debiendo quedar integradas en la ordenación que aquellas establezcan.

**6.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.**

No podrá edificarse en esta clase de suelo mientras tanto no se aprueben los planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización.

Podrán sin embargo realizarse las obras correspondientes a los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable mediante la aprobación de los planes especiales. Asimismo aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el art. 5.8.2, de la Ley del Suelo.

Cuando se hubiera aprobado el plan parcial y el correspondiente proyecto de urbanización, podrán concederse licencias de edificación antes que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**6.5. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES.****6.5.1. SECTOR SIETE.**

USO PREDOMINANTE: Residencial.

INTENSIDAD MAXIMA: 35 viviendas por hectárea.

TIPOLOGIA: Intensiva y/o semiintensiva.

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD:

- Total, 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Uso residencial, 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA: 13,0 metros.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Cuatro, incluida la baja.

RESERVAS PARA DOTACIONES GENERALES: 1.638 m<sup>2</sup>, destinados a administración y servicios públicos generales.

**6.5.2. SECTOR OCHO.**

USO PREDOMINANTE: Residencial.

INTENSIDAD MAXIMA: 35 viviendas por hectárea.

TIPOLOGIA: Intensiva y/o semiintensiva.

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD:

- Total, 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Uso residencial, 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA: 13,0 metros.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Cuatro, incluida la baja.

RESERVAS PARA DOTACIONES GENERALES: 5.000 metros, destinados a Educación General Básica, localizados en el emplazamiento que se determina en los planos de ordenación.

CONDICIONES ADICIONALES: El plan parcial integrará la zona verde localizada en los planos de ordenación detallada en su sistema propio de espa-



USO EXCLUSIVO: Residencial.

INTENSIDAD MAXIMA: 13 viviendas por hectárea.

TIPOLOGIA: Extensiva y/o semiintensiva.

Cuando se adopte tipología semiintensiva podrá ocupar una superficie máxima del 9 por 100 de la superficie total del sector, admitiéndose edificación unifamiliar o plurifamiliar.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

Uso residencial exclusivo, 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA:

En tipología extensiva, 6,50 metros.

En tipología semiintensiva, 10,00 metros.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:

En tipología extensiva: dos, incluida la baja.

En tipología semiintensiva: tres, incluida la baja.

ORDENACION VIGENTE: Está vigente el programa de actuación urbanística aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza con fecha de 19 de abril de 1981.

Asimismo, aprobado definitivamente en la misma fecha, el plan parcial de la primera etapa del programa de actuación, subsector uno, de los cuatro en que se divide el sector 41.

Plan de etapas: Se proroga el plan de etapas indicado en el P.A.U. y plan parcial aprobados, empezando a contar los plazos establecidos desde el momento de la aprobación definitiva de las presentes normas subsidiarias.

RESERVA PARA DOTACIONES GENERALES: 5.000 m<sup>2</sup>. destinados a Educación General Básica localizados en el subsector 4, del programa de actuación del sector 41.

Junto al sector 41 se reserva el área 35c, 11.960 m<sup>2</sup>, para ubicar en ella los elementos necesarios para el abastecimiento de agua, depósitos etc., y depuración de aguas residuales del propio sector.

6.5.17. AREA CUARENTA Y TRES.

USO EXCLUSIVO: Espacios libres y zonas verdes públicas.

EDIFICACION PERMITIDA: Exclusivamente la que se derive del uso al que se destina, permitiéndose pequeños cubiertos, refugios, y un bar-restaurante.

La superficie total edificada será como máximo de 1.000 m<sup>2</sup> (4 por 1000 de la superficie total), con altura máxima de 4,00 metros y una planta.

6.5.18. SECTOR DIECIOCHO.

USO PREDOMINANTE: Residencial.

INTENSIDAD MAXIMA: 35 viviendas/Ha.

TOPOLOGIA: Intensiva y/o semiintensiva.

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD:

Total, 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso residencial, 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA: 13,0 metros.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Cuatro, incluida la baja.

RESERVAS PARA DOTACIONES GENERALES: 1.228 m<sup>2</sup>, destinados a administración y servicios públicos generales.

6.5.19.- SECTOR DIECINUEVE.

USO PREDOMINANTE: Residencial.

INTENSIDAD MAXIMA: 35 viviendas/Ha.

TIPOLOGIA: Semiintensiva y/o extensiva.

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD:

Total, 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso residencial, 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA MAXIMA: 10,0 metros.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Tres, incluida la baja.

RESERVAS PARA DOTACIONES GENERALES: 1.114 m<sup>2</sup>, destinados a administración y servicios públicos generales.

6.5.20. AREA TREINTA Y CINCO C.

USO EXCLUSIVO: Elementos necesarios para el abastecimiento de agua y depuración de aguas residuales del sector 41.

EDIFICACIONES PERMITIDAS: Los depósitos, casetas y otros elementos destinados al almacenamiento e impulsión de aguas potables y tratamiento de aguas residuales.

ALTURA MAXIMA: 6,00 metros. Salvo elementos singulares como depósito elevado de presión, cuya altura será la necesaria.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Una.

OCUPACION MAXIMA: 50 por 100.

CAPITULO 7. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

7.1. FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

A efectos de la no formación de núcleos de población, se entenderá que existe peligro de su formación cuando se produzca alguna o algunas de las siguientes circunstancias:

a). Cuando en el círculo de radio de 150 metros, trazado con centro en una vivienda existente o que pretenda edificarse, exista más de otra vivienda.

b). Cuando pretenda conectarse más de dos viviendas con servicios comunes de abastecimiento de agua o saneamiento.

c). Cuando pretenda edificarse una vivienda en una finca cuya superficie sea inferior a la mínima que se establece en cada clase de no urbanizable.

7.2. NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.

7.2.1. PROTECCION DEL REGADIO.

Destinado a la explotación agrícola del regadío en el área delimitada en el apartado 2.4.2 del capítulo segundo de las presentes normas, integrando las tierras de mejor calidad del término, debiendo ser protegidas de otros usos que las deterioren o disminuyan.

7.2.2. LIMITACIONES DEL USO Y LA EDIFICACION.

Los usos complementarios que se admiten son exclusivamente los que se relacionan en los siguientes apartados con las limitaciones que para cada uno de ellos se establece.

7.2.3. CONSTRUCCIONES AGRICOLAS.

Podrán autorizarse construcciones destinadas a guardar maquinaria agrícola, naves para almacenamiento de productos derivados o destinados al cultivo y para recogida o protección del ganado que directamente se sustente de las fincas donde estén emplazadas y asimismo todas aquellas que estén vinculadas con el uso agrícola de los predios.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) Deberán situarse en una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m<sup>2</sup>.

b) Las construcciones deberán quedar emplazadas en una porción segregada de la finca matriz cuya superficie no supere el diez por ciento de aquella. Sobre la porción segregada se emplazará tanto la construcción propiamente dicha como las complementarias que se precisen y espacios abiertos necesarios, de manera que no se afecte el resto de la superficie de la finca destinada al cultivo.

c) Las construcciones permitidas serán de una planta, debiendo quedar retranqueadas de los linderos de la finca un mínimo de 6 metros.

d) La porción segregada quedará vinculada indivisiblemente con la finca matriz, no pudiendo ser enajenada independientemente.

f) Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria para realizar la segregación, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable de la Cámara Agraria Local sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.

7.2.4. CONSTRUCCION DE GRANJAS.

Podrá autorizarse la construcción de granjas respetando la Reglamentación vigente sobre esta materia y con la limitación de que la superficie ocupada por las instalaciones no sea superior a 1.500 m<sup>2</sup>.

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 6,00 metros, de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 metros.

En cuanto a distancias será válido lo indicado en el apartado 4.7. de las presentes normas urbanísticas.

7.2.5. CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA FAMILIAR.

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar cumpliendo las siguientes condiciones:

a) No existir peligro de formación de núcleo de población de acuerdo con las circunstancias establecidas en el apartado 7.1. del presente capítulo.

b) El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a 15.000 m<sup>2</sup>, debiendo quedar vinculada la totalidad de la finca con la edificación que pretenda construirse, inscribiéndose así en el Registro de la Propiedad.

c) De la finca matriz podrá segregarse una porción máxima equivalente al 2 por 100 de su superficie, y como máximo de 500 m<sup>2</sup>, donde deberá emplazarse la vivienda y los usos complementarios que se pretendan, no afectándose en más al resto de la finca.

d) La vivienda ocupará una superficie máxima del 40 por 100 de la porción segregada, con un máximo de 150 metros.

La altura máxima será de 6,50 metros y dos plantas.

Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 6,0 metros de cualquier lindero de la finca.

7.2.6. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

La calificación de utilidad pública o interés social deberá ser propuesta por el Ayuntamiento y acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo en el procedimiento de autorización.

Las construcciones no rebasarán la altura máxima de 7,00 metros, salvo elementos singulares justificados por la naturaleza de la instalación.

Cuando las construcciones estén destinadas a uso residencial el número máximo de plantas será de dos, ocupando como máximo el veinte por ciento de la finca donde se implanten.

Toda construcción deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros de cualquier lindero de la finca donde se emplace.

En suelo no urbanizable de protección especial se halla situado el cementerio y su posible ampliación, y la depuradora en servicio, área 35b.

7.2.7. AREA TREINTA Y CINCO-B.

USO EXCLUSIVO: Elementos necesarios para la depuración de aguas residuales. Actualmente en servicio.

EDIFICACIONES PERMITIDAS: Los depósitos, casetas y otros elementos destinados al almacenamiento, filtración y tratamiento de aguas residuales.

ALTURA MAXIMA: 6,00 metros. Salvo elementos singulares, cuya altura será la necesaria.

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS: Una

OCUPACION MAXIMA: 50 por 100.

7.3. NO URBANIZABLE NORMAL.

7.3.1. LIMITACIONES DEL USO Y LA EDIFICACION.

Serán de aplicación las establecidas con carácter general en el artículo 86 del texto refundido de la vigente Ley del Suelo con las especificaciones que se establecen en los siguientes apartados.

**7.3.2. CONSTRUCCIONES AGRICOLAS.**

Podrán autorizarse construcciones agrícolas en las mismas condiciones que las establecidas para el suelo no urbanizable de protección especial, apartado 7.2.3., elevando la superficie que puede segregarse al veinte por ciento de la finca donde pretendan emplazarse.

Excepcionalmente podrá segregarse una superficie mayor debiendo justificarse su necesidad y vinculación con la explotación agrícola, mediante informe favorable de la Cámara Agraria Local.

**7.3.3. CONSTRUCCION DE GRANJAS.**

Se admite la construcción de granjas en esta clase de suelo sin más limitación que las distancias establecidas en el apartado 4.7. de las presente normas urbanísticas.

Las construcciones deberán retranquearse un mínimo de 6,00 metros de todos los linderos de la parcela donde estén emplazadas y ser de una sola planta con altura máxima de 4,50 metros.

**7.3.4. VIVIENDA FAMILIAR.**

Podrá autorizarse la construcción de vivienda familiar en esta clase de suelo con sujeción a las siguientes limitaciones:

a) No existir peligro de formación de núcleo de población de acuerdo con las circunstancias establecidas en el apartado 7.1. del presente capítulo.

b) El propietario deberá disponer de una finca cuya superficie sea igual o superior a 4.000 m<sup>2</sup>, debiendo quedar vinculada la totalidad de la finca con la edificación que pretende construirse inscribiéndose así en el Registro de la Propiedad.

c) De la finca matriz podrá segregarse una porción máxima equivalente al 10 por 100 de su superficie, donde deberá emplazarse la vivienda y los usos complementarios que se pretendan, no afectándose en más el resto de la finca.

d) La vivienda ocupará una superficie máxima del 30 por 100 de la porción segregada, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.

La altura máxima será de 6,50 metros y dos plantas.

Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 6,0 metros de cualquier lindero de la finca.

**7.3.5. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.**

La calificación de utilidad pública o interés social deberá ser propuesta por el Ayuntamiento y acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo en el procedimiento de autorización.

Las construcciones no rebasarán la altura máxima de 7,00 m., salvo elementos singulares justificados por la naturaleza de la instalación.

Cuando las construcciones estén destinadas a uso residencial el número máximo de plantas será de dos, ocupando como máximo el veinte por ciento de la finca donde se implanten.

Toda construcción deberá retranquearse un mínimo de 3,00 metros de cualquier lindero de la finca donde se emplace.

**7.3.6. AREA TREINTA Y CINCO-A.**

Zona reservada para situar la depuradora final de la mayor parte del suelo urbano y urbanizable de Pinseque.

**USO EXCLUSIVO:** Elementos necesarios para la depuración de aguas residuales.

**EDIFICACIONES PERMITIDAS:** Los depósitos, casetas y otros elementos destinados al almacenamiento filtración y tratamiento de aguas residuales.

**ALTURA MAXIMA:** 6,00 metros. Salvo elementos singulares, cuya altura será la necesaria.

**NUMERO MAXIMO DE PLANTAS:** 1.

**OCUPACION MAXIMA:** 50 por 100.

**CAPITULO 8. ORDENANZA GENERAL DE LA EDIFICACION.****8.1. APLICACION.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el término municipal de Pinseque, sin perjuicio de lo que se determine en las ordenanzas de los planes parciales que desarrollen las presentes normas subsidiarias.

**8.2. LICENCIAS.**

**8.2.1.** Será necesaria la previa licencia del Ayuntamiento para los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta, o ampliación de existentes.

- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura, aspecto exterior o disposición interior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiera el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.

- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

- La primera utilización u ocupación y la modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

- Apeo o demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- Cercado o cerramiento de solares y terrenos.

**8.2.2.** Se exceptúa de licencia municipal las obras de conservación interior de las construcciones que no afecten a su aspecto exterior, estructura o disposición interior.

**8.2.3.** La solicitud de licencias se realizará por escrito dirigido al alcalde-presidente, siendo firmado por su interesado o su representante legal, acompañada del proyecto de la obra que se pretende realizar suscrito por técnico de competencia legal.

**8.2.4.** El procedimiento para conceder licencias se ajustará a la legislación vigente de régimen local, sin que en ningún caso se entiendan adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de la Ley del Suelo, las presentes normas subsidiarias y los planes y proyectos que las desarrollan.

**8.2.5.** La licencia otorgada caducará por una de las siguientes causas:

- Por renuncia expresa del promotor.

- Por no haber dado comienzo las obras en el plazo que se haya señalado.

- Por estar suspendidas las obras después de haberse iniciado durante más de seis meses y no se haya solicitado la correspondiente prórroga.

**8.3. ORDENES DE EJECUCION.**

**8.3.1.** El Ayuntamiento y en su caso los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de parte ordenarán a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, instalaciones y carteles, la ejecución de las obras necesarias para conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

**8.3.2.** El Ayuntamiento u organismo que ordene la ejecución concederá un plazo para su realización de acuerdo con la magnitud de la obra. Transcurrido dicho plazo sin haberlas ejecutado se incoará el oportuno expediente sancionador requiriéndose al propietario o administrador a la ejecución de la obra. Caso de no hacerlo se ejecutará por el Ayuntamiento u organismo que lo hubiera requerido con cargo al obligado a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

**8.4. EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.**

**8.4.1.** Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento declarará su demolición y lo comunicará a su propietario. Si el propietario no procede a su demolición lo hará el Ayuntamiento a costa del obligado.

**8.4.2.** Se declarará en estado ruinoso una construcción en los siguientes casos:

- Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.

- Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o planta afectadas.

- Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

**8.5. EJECUCION DE LAS OBRAS.**

**8.5.1.** Las obras se realizarán de acuerdo con la licencia municipal otorgada, u orden de ejecución, con las condiciones que le fueran impuestas por el Ayuntamiento u organismo que la hubiese expedido.

**8.5.2.** Las obras para las que se solicite licencia municipal deberán llevarse a cabo bajo la dirección e inspección facultativa de técnicos competentes.

**8.5.3.** Toda obra habrá de reunir las condiciones de seguridad que en cada caso sean precisas para evitar posibles perjuicios, cumpliéndose la legislación vigente en materia de seguridad e higiene.

**8.5.4.** Si durante el transcurso de las obras se desea introducir modificaciones al proyecto, deberá solicitarse autorización de las mismas al Ayuntamiento.

**8.5.5.** En los frentes de los solares donde se realicen obras, de nueva planta, reforma o derribo, se colocarán vallas a 1,50 metros máximos de distancia de la fachada. En aquellos casos en que esta disposición dificulte el paso de peatones o vehículos el Ayuntamiento determinará las condiciones de protección oportunas en cada caso.

**8.5.6.** Si las obras se realizan en plantas superiores a la baja, se podrá sustituir la valla por andamios volados que no dificulten el normal tráfico de las vías.

**8.5.7.** No se permitirá colocar escombros ni materiales de construcción en los espacios públicos. En aquellos casos en que esto no sea posible hacerlo dentro de la obra, el Ayuntamiento autorizará el lugar oportuno para depositarlos.

**8.5.8.** Durante el transcurso de la obra el Ayuntamiento podrá examinar la misma y comprobar si se ajusta al proyecto autorizado y a las normas de seguridad e higiene.

Cuando se observe alguna infracción, el Ayuntamiento ordenará corregir las obras y ajustarlas a licencia otorgada, y podrá acordar la suspensión de la obra, y aplicar las sanciones que estime oportunas.

**8.5.9.** Terminada la obra el promotor lo comunicará al Ayuntamiento, acompañado del certificado expedido por el técnico director de la misma, con el fin de que se pueda obtener la licencia para su uso.

**8.5.10.** El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de edificaciones, que realicen las obras necesarias para su seguridad, salubridad y ornato público.

**8.5.11.** Cuando se esté realizando una obra, o ya esté terminada, sin la licencia necesaria, el Ayuntamiento requerirá al promotor para que solicite la oportuna licencia, y en su caso suspenda las obras.

Se ordenará la demolición si transcurrido un plazo de dos meses desde que se notificó al promotor no haya solicitado la expresada licencia, así como si la





**8.20. MEDIANERIAS AL DESCUBIERTO.**

Cuando se deje una medianería al descubierto, ésta se tratará de igual forma que se haya tratado la fachada del edificio, con los mismos materiales y tonos, no aceptándose revestimientos de calidad inferior.

**8.21. CHAFLANES.**

En los ángulos de alineaciones confrontantes con vías de circulación rodada, se mantendrá un límite a la edificación, configurado un chaflán de acuerdo con lo indicado en los planos de ordenación detallada.

Se han establecido chaflanes de los siguientes dimensiones:

2,5, 5, 7 y 10 metros.

En suelo urbanizable se seguirán criterios similares a los adoptados en suelo urbano.

**8.22. VIVIENDAS.**

8.22.1. Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo una de las siguientes condiciones en una longitud de 3 m., de la pieza habitable destinada a estancia:

1° Que dé frente a calle o plaza.

2° Que dando a un espacio libre cerrado, cumpla la condición de que para una vivienda determinada pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro equivalente a los dos tercios de la altura comprendida entre nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que en todo caso será como mínimo de 9 m.

La citada anchura corresponderá a las luces rectas normales al hueco.

8.22.2. La altura de todas las habitaciones no será inferior a 2,50 m. pudiendo rebajarse esta altura, por medio de dobles techos hasta 2,30 m.

**8.23. PROGRAMA MINIMO.**

Toda vivienda contará como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha.

Las dimensiones mínimas para cada pieza serán la siguientes:

- Dormitorio de una cama, 6 metros y 2 metros de lado mínimo.
- Dormitorio de dos camas, 10 metros y 2,50 metros de lado mínimo.
- Comedor o pieza destinada a estancia, 14 metros y 3 metros de lado mínimo.
- Cocina, 6 metros y 2 metros de lado mínimo.
- Aseo, 1,5 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor, 18 metros y 3 metros de lado mínimo.

**8.24. VENTILACION E ILUMINACION.**

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

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

**8.25. AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.**

Todos los paramentos de cerramiento exterior tanto a fachadas, patios o de división de solares, se construirán de forma tal que su coeficiente total de transmisión térmica no sea superior a 1,2 cal./m<sup>2</sup>. x h/C°.

Este mismo coeficiente mínimo se aplicará la construcción de cubiertas.

El aislamiento acústico cumplirá la normativa oficial en vigor para cada caso.

**8.26. EVACUACION DE HUMOS Y GASES.**

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios.

En todas las piezas de viviendas y locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos.

**8.27. COMUNICACIONES HORIZONTALES.**

8.27.1. Zaguanes: Los zaguanes de entrada a los edificios de viviendas tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación:

- Edificios hasta 4 viviendas: 2 metros.
- Edificios de 5 a 10 viviendas: 2,25 metros.
- Edificios de 11 a 30 viviendas: 3,00 metros.

La anchura del zaguán se mantendrá proporcional hasta el arranque de escaleras.

8.27.2. Corredores de acceso a viviendas: Tendrán una anchura de 1,20 metros como mínimo.

**8.28. COMUNICACIONES VERTICALES.**

8.28.1. Escaleras: La anchura mínima para las escaleras de uso común será de 1 metro, aumentando a 1,20 para escaleras que sirvan a más de 12 viviendas.

8.28.2. Rellanos: La dimensión mínima de las mesetas será igual a la anchura de la escalera.

8.28.3. Ventilación e iluminación: Ventilación e iluminación exterior con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja cuando sea comercial.

**8.29. COMERCIO, OFICINAS E INDUSTRIAS.**

8.29.1. Ventilación e iluminación: Para oficinas se cumplirá lo especificado para viviendas salvo que existan instalaciones especiales que garanticen mejores condiciones.

Los locales destinados a comercio han de estar dotados de ventilación e iluminación natural o artificial.

La ventilación e iluminación natural ha de establecerse por huecos de fachada a vía pública, a espacios libres, a patios de manzana o a patios de parcela, con superficie no menor de 1/10 de la superficie de la totalidad de los locales utilizados para el público y los que exija permanencia continuada del personal de dependencia o guardia del comercio. De no reunir el local las condiciones fijadas en el párrafo anterior, se exigirá la ventilación e iluminación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la insta-

lación que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y sometida a comprobación de perfecto funcionamiento con requisito indispensable para obtener el permiso de apertura del local, pudiendo ser revisado en cualquier momento después de ella para comprobar su buen funcionamiento, debiéndose garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total del aire del local; salvo en sótano que deberán ser como mínimo dos renovaciones a la hora.

Los locales destinados al almacenamiento de mercancías, sin permanencia constante de personal, deberán dotarse de ventilación que les ponga en comunicación con el exterior, o por medio de conductos con renovación de aire natural o artificial.

8.29.2. Servicios sanitarios: Los locales destinados a comercio y oficinas estarán dotados de servicios sanitarios dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde los locales de trabajo, sino que exista un paso o un local interpuesto, que podrá utilizarse para la colocación de lavabos.

Los servicios serán independientes para ambos sexos, constanding de un retrete y un lavabo por cada veinte empleados o fracción.

El aseo mínimo constará para cada sexo de un retrete y un lavabo, con superficie mínima de 1,20 m<sup>2</sup>, con ventilación de acuerdo con lo dispuesto para los cuartos de aseo de viviendas.

**8.30. ESTACIONAMIENTOS.**

8.30.1. La previsión de estacionamientos se determinará de forma que en ningún caso se reduzca la capacidad vial ni los espacios libres de cesión obligatoria.

8.30.2. Los aparcamientos podrán situarse en el suelo, en el subsuelo y en edificios.

Las zonas, espacios o edificios destinados a aparcamientos constituyen un elemento urbanístico de carácter fundamental y obligatorio, que deberá realizarse con arreglo a las normas de esta ordenanza.

8.30.3. El cálculo de la superficie destinada a aparcamiento se fijará atendiendo a las circunstancias concretas de su necesidad y ubicación, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 25 metros por plaza unitaria o vehículo que se prevea debe estacionar.

8.30.4. Los accesos a los estacionamientos, ya sean en suelo, subsuelo o edificio, deberán plantearse de forma que incidan al mínimo en las vías primarias del entorno.

Las rampas de los accesos y comunicación entre plantas no superarán el 15 por 100, debiendo producirse un rellano con rampa máxima del 2 por 100 en una longitud de 5,0 metros antes de acceder al exterior.

8.30.5. Toda nueva edificación deberá contar con suficiente número de plazas privadas de aparcamiento de acuerdo con el uso a que se destine, que serán como mínimo los siguientes:

- Uso residencial: Una plaza por vivienda.
- Uso industrial: Una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos destinados a producción, localizadas en el interior de la parcela.
- Servicios hoteleros: Una plaza por cada 3,5 plazas.

Otros usos: Deberá justificarse en cada caso en el proyecto el número de plazas necesarias en función de su uso específico.

**8.31. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.**

8.31.1. Todo edificio habrá de reunir con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de seguridad que su uso requiera.

No obstante el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de seguridad y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad.

Además de lo dispuesto por este capítulo, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad del Trabajo en la Industria de la Construcción vigente.

8.31.2. Los mientos de los mismos que lindan con la vía pública, tendrán el paramento exterior coincidente con el de fachada en toda su profundidad.

8.31.3. Vallas: El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de suficiente estabilidad y que no desentone con la dignidad del ambiente.

8.31.4. Apuntalamientos: El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo dirección facultativa, debiendo procurarse que se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

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

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del edificio.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

8.31.6. Escombros: No se permite, en general, depositar escombros, tierras, ni materiales de construcción en la vía pública.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierra y materia-

les de construcción previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes. En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública, ocupando más de 6 m<sup>2</sup> de pavimento; ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de vehículos.

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

#### 8.32. ESTETICA.

Con carácter general se tenderá a conseguir que las nuevas edificaciones armonicen con el carácter de la población, sin que ello suponga buscar un mimetismo de formas pasadas.

La armonización urbana se deberá conseguir con elección de materiales y tonos y aquellos volúmenes que a criterio de proyectista sean los adecuados.

### TITULO TERCERO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

#### CAPITULO 9. EJECUCION DEL SUELO URBANO.

##### 9.1. CONDICIONES GENERALES.

La ejecución del planeamiento en suelo urbano se llevará a efecto de conformidad con las determinaciones establecidas en las presentes normas urbanísticas y las contenidas en los planos de ordenación detallada, números 10, 11, 12 y 13.

Las actuaciones precisas para completar la urbanización de esta clase de suelo se resuelve según se indica en la ordenación detallada mediante unidades de actuación y actuaciones aisladas.

En las condiciones que se especifican en el presente capítulo el planeamiento del suelo urbano se completará mediante planes especiales y estudios de detalle.

##### 9.2. EJECUCION POR UNIDADES DE ACTUACION (UA).

###### 9.2.1. JUSTIFICACION.

Dada la necesidad de apertura de nuevas calles y urbanización de las mismas en distintas zonas del suelo urbano, se adopta para su desarrollo la Unidad de Actuación, por las siguientes razones:

- La mayoría de las zonas a desarrollar por UA son de pequeña extensión.
- Las superficies que abarcan las UA se hallan edificadas en mayor o menor grado, dificultando enormemente su ejecución de llevarse a cabo por polígonos.
- Con la UA se distribuyen los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento, entre los integrantes de la UA
- Al delimitar áreas de pequeña extensión y teniendo en cuenta la normativa aplicable a las UA se facilita el desarrollo del suelo urbano.

###### 9.2.2. DELIMITACION DE UNIDADES.

En las presentes normas subsidiarias se han delimitado dieciocho unidades de actuación, numeradas correlativamente, desde el 0 hasta el 17, contenidas en los planos de ordenación detallada.

El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares interesados, podrá promover la delimitación de otras unidades de actuación en áreas que no se hayan delimitado, cuando se estime necesario para la justa distribución de beneficios y cargas de las actuaciones urbanísticas que deban realizarse, y no proceda la ejecución mediante actuaciones aisladas.

Tanto la delimitación de nuevas unidades de actuación, como la modificación de las delimitadas, estarán sujetas a los trámites y formalidades que establece el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

###### 9.2.3. CESIONES OBLIGATORIAS.

En cada unidad de actuación son de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento la totalidad de las superficies siguientes:

- a) Calles, comprendiendo calzada para tráfico rodado, aceras y aparcamientos, aún cuando pertenezcan al sistema general viario municipal.
- b) Caminos peatonales.
- c) Espacios libres comprendiendo jardines y áreas para juego y recreo de niños.
- d) Terrenos destinados a equipamiento comunitario incluso los que pertenezcan a sistemas generales.

Las cesiones se realizarán de acuerdo con la ordenación detallada prevista y con las superficies que se especifican en la memoria, en los datos numéricos del suelo urbano, salvo error demostrable en la medición.

El Ayuntamiento recibirá las calles, caminos peatonales y espacios libres una vez urbanizadas, adscribiéndolas al dominio y uso público y encargándose de su conservación.

Asimismo recibirá los terrenos destinados a equipamiento comunitario adscribiéndolos al dominio público municipal o del ente público que deba realizar el equipamiento correspondiente.

Cuando el equipamiento comunitario se realice mediante concesión administrativa a particulares para su construcción y/o explotación, se efectuará mediante cesión temporal del derecho de superficie sin renunciar a la titularidad pública municipal de los terrenos.

Cuando un particular interesado promueva una edificación en el ámbito de una unidad de actuación en la que no se haya procedido a la reparcelación o compensación correspondiente, en un solar que merezca la calificación de tal por contar con los servicios urbanísticos que se precisan a tal efecto y ser edificable de conformidad con la ordenación de tallada establecida y las ordenanzas que le sean de aplicación, deberá ceder en superficie a favor del Ayuntamiento la proporción de ésta que le corresponda de acuerdo con lo establecido en la memoria en los datos numéricos de cada unidad de actuación o en su

defecto prestar la fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en la cuantía que el Ayuntamiento determine en función de la valoración de los terrenos que le correspondería ceder. En todo caso deberá suscribir documento con el Ayuntamiento comprometiéndose a abonar en su momento los costes correspondientes de toda índole que resultasen de la ejecución de la unidad de actuación.

##### 9.2.4. SISTEMAS DE ACTUACION.

El sistema de actuación se adoptará al iniciar el expediente para la ejecución de la UA

Cuando se delimite una nueva unidad de actuación o se modifique una delimitada, se determinará en el expediente el sistema de actuación a aplicar.

El Ayuntamiento podrá decidir en todo caso la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de actuaciones aisladas en una unidad de actuación destinadas a la obtención del suelo necesario para viales, espacios libres y equipamiento comunitario, definidos en la ordenación detallada.

El coste de la expropiación en caso de aplicarse este sistema será repercutido por contribuciones especiales sobre los propietarios beneficiados que serán los contenidos en la unidad de actuación de que se trate.

Dicha repercusión podrá ser diferida si el Ayuntamiento así lo acuerda, al momento en que los particulares soliciten licencia de edificación.

##### 9.2.5. COSTES DE URBANIZACION.

Los costes de la urbanización derivados de la ejecución de una unidad de actuación serán por cuenta de los propietarios, comprendiendo todos los incluidos en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión.

Cuando el Ayuntamiento ejecute un proyecto de obras que afecte en todo o en parte a una unidad de actuación, la distribución de los costes se realizará por el procedimiento que en ese caso hubiese adoptado la Corporación municipal.

##### 9.3. EJECUCION POR ACTUACIONES AISLADAS.

El resto del suelo urbano no contenido en unidades de actuación delimitadas o que pudieran delimitarse, será ejecutado mediante actuaciones aisladas.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento aquellas superficies que deban ser transferidas al dominio público de acuerdo con la ordenación prevista, que no formen parte de sistemas generales.

Para la obtención de las superficies que deban ser transferidas al dominio público y formen parte de sistemas generales, se aplicará el sistema de expropiación.

En todo caso será de cesión obligatoria la superficie destinada a aceras de calles aún cuando formen parte del sistema general viario municipal.

##### 9.4. ESTUDIOS DE DETALLE.

En todos aquellos casos que sea preciso completar la ordenación detallada del suelo urbano para la fijación de alineaciones, rasantes u/y ordenaciones volumétricas de la edificación, se realizará mediante los oportunos estudios de detalle.

##### 9.5. PLANES ESPECIALES.

Se redactarán planes especiales para el desarrollo de las previsiones contenidas en las presentes normas subsidiarias en los sectores 48, BARRIO DEL CAMINO REAL, y 49 VIÑALES con la finalidad y especificaciones contenidas en los apartados 9.5.1. y 9.5.2., respectivamente.

Asimismo por acuerdo municipal podrán formularse otros planes especiales con cualquiera de las finalidades establecidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento aplicables a esta clase de suelo.

##### 9.5.1. PLAN ESPECIAL DEL SECTOR 48: BARRIO DEL CAMINO REAL.

###### 9.5.1.1. JUSTIFICACION.

El Barrio en cuestión constituye una unidad de población integrada en su mayor parte por edificaciones en el término municipal de Zaragoza y en menor cuantía en el de Pinseque.

Dado que constituye una unidad urbanística independientemente de la división de términos municipales es aconsejable la realización en su día de un plan especial que resuelva los problemas en su conjunto.

###### 9.5.1.2. OBJETO.

Por su ubicación, división entre dos términos y la imprevisible evolución de su población no pueden concretarse sus objetivos, definiéndolos con carácter general como de reforma interior, sin perder su carácter de barrio rural.

###### 9.5.1.3. ESPECIFICACIONES PARA EL PLAN ESPECIAL.

- a) Uso residencial: Vivienda unifamiliar.
- Condiciones de edificación fijadas para la ordenanza intensiva grado 2°.
- b) Uso industrial: Industria pequeña o ligera.
- Industrias de servicios y artesanías.
- c) Dependencias agrícolas: Vinculada o independiente del uso residencial.
- d) Agropecuarios: Exclusivamente de vacuno adoptando las oportunas medidas correctoras.

##### 9.5.2. PLAN ESPECIAL DEL SECTOR 49. VIÑALES.

###### 9.5.2.1. JUSTIFICACION.

En el denominado paraje de Viñales, en la zona comprendida entre el camino Real o camino de Viñales y el ferrocarril han ido apareciendo una serie de parcelaciones de las denominadas huertos familiares, a las que se les han ido añadiendo la construcción de casetas y viviendas tipo fin de semana.

Las parcelaciones están agrupadas en un conjunto de áreas discontinuas, separadas éstas por campos de cultivo.

Por iniciativa de los propietarios se ha realizado la instalación de energía eléctrica.

Dada la magnitud del problema planteado, ya que se superan las cien parcelas, el Ayuntamiento ha estimado la necesidad de acometerlo para resolver

los problemas a que dan lugar tales parcelaciones sin existencia de servicios mínimos de urbanización, que puede dar lugar a complicaciones sanitarias ya que la eliminación de aguas negras se está realizando mediante pozos negros y la captación de agua para el abastecimiento asimismo mediante pozos con el consiguiente peligro de contaminación por proximidad incontrolada.

Otro motivo principal para acometer la resolución del problema es el de evitar que siga extendiéndose, recogiendo las actuaciones ya consolidadas e impidiendo nuevas parcelaciones fuera de los límites que se establecen.

Se han delimitado en consecuencia las áreas que constituyen el suelo urbano, bien por estar consolidadas o formar áreas coherentes consolidadas en dos terceras partes, al menos.

#### 9.5.2.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Tendrá por objeto la realización de las operaciones de reforma interior necesarias para dotar de estructura e infraestructura urbanística adecuadas a cada una de las áreas delimitadas. Para ello cumplirá las siguientes finalidades:

a) Creación de las dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario necesario de cada una de las áreas delimitadas y el conjunto del sector.

b) Resolución de los problemas de infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento de forma conjunta para todas las áreas de la zona, exigiendo como mínimo en una primera etapa la realización del saneamiento y clausura de todos los pozos negros.

c) Resolución de los problemas de acceso mediante la definición de alineaciones y calles.

d) Mejora de las condiciones estéticas mediante el establecimiento de una ordenanza de la edificación adaptada.

#### 9.5.2.3. DETERMINACIONES PARA EL PLAN ESPECIAL.

a) Uso predominante: Residencial en la tipología de extensivo.

b) Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

c) Número máximo de viviendas por hectárea en cualquiera de las áreas: SIETE.

Número máximo global de viviendas: Ciento cincuenta y cuatro.

d) Condiciones de edificación y uso fijadas en la ordenanza de EXTENSIVA, apartado 5.1.3. capítulo 5, de las presentes normas.

e) Calles principales: Calzada mínima, 6,00 metros, ancho total mínimo 10,00 metros.

Calles secundarias: Calzada mínima, 4,50 metros, ancho total mínimo 6,00 metros.

#### 9.5.2.4. DOTACIONES.

Se reservará para espacios libres de dominio y uso público y dotaciones generales una superficie de 3.420 m<sup>2</sup>, cuyo uso concreto se indicará en el plan especial.

#### 9.5.2.5. SISTEMA DE ACTUACION, FINANCIACION Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

En general se aplicará el sistema de compensación si bien el Ayuntamiento podrá optar por el de cooperación cuando no se suscite la iniciativa privada o la expropiación de viales, espacios libres y equipamiento social y comunitario repercutiendo su coste por contribuciones especiales sobre los particulares beneficiados.

La ejecución del plan especial se llevará a cabo por áreas, excepto las conducciones principales de abastecimiento y saneamiento y sus elementos comunes (captación y depuración de agua potable y depuradora de aguas residuales y emisario).

La financiación de la redacción del plan especial y la ejecución de las obras de urbanización de todo tipo serán por cuenta de los propietarios, mediante los procedimientos establecidos en la Ley y Reglamento de Gestión Urbanística.

La conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios que deberán formar las correspondientes juntas de conservación, excepto si el Ayuntamiento acuerda en su día hacerse cargo de ella.

### CAPITULO 10. EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.

#### 10.1. CONDICIONES GENERALES.

El desarrollo de los sectores incluidos en la categoría de suelo urbanizable o apto para la urbanización se realizará mediante los oportunos planes parciales que abarcarán la totalidad de la superficie delimitada en cada uno de ellos, excepto para el sector 41 que de acuerdo con el programa de actuación urbanística aprobado de conformidad con el Plan general al que sustituyen las presentes normas subsidiarias, puede desarrollarse en los cuatro subsectores que en aquél se establecen.

El desarrollo de las áreas destinadas a equipamientos y servicios, clasificadas en esta categoría de suelo urbanizable, se realizará mediante los oportunos planes especiales.

Asimismo podrán desarrollarse mediante planes especiales los siete más generales, contenidos en los sectores urbanizables, con las especificaciones contenidas en el capítulo 11 de las presentes normas.

#### 10.2. DOTACIONES A ESTABLECER EN LOS PLANES PARCIALES.

Con carácter general serán las que determina el Reglamento de Planeamiento y su anexo de "reservas de suelo para dotaciones en planes parciales".

Deberán asimismo establecerse las reservas para sistemas generales que se especifican en los capítulos 3 y 6 de las presentes normas urbanísticas y en los planos de ordenación.

En aquellos sectores que se determina una reserva obligatoria para centros de Educación General Básica, la dotación correspondiente a los 10 m<sup>2</sup> por vivienda para tal destino, especificados en las dotaciones a realizar en planes

parciales en el anteriormente mencionado anexo del Reglamento de Planeamiento, se considerarán integrados en aquélla.

Las reservas obligatorias para servicios de interés público y social a realizar en los planes parciales serán independientes de las que se especifican para los sistemas generales correspondientes a administración y servicios públicos generales, asistencial y sanitario en el capítulo tercero de las presentes normas.

#### 10.3. CESIONES OBLIGATORIAS.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento las reservas para las dotaciones correspondientes al plan parcial.

Serán así mismo de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento las superficies destinadas a sistemas generales localizados en cada sector, salvo que el Ayuntamiento los hubiera ejecutado con anterioridad al plan parcial mediante planes especiales con expropiación de los terrenos correspondientes, computándose en este caso la superficie expropiada para el cálculo del aprovechamiento edificatorio que le correspondiese al sector a favor del Ayuntamiento.

Es de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a cada finca.

A juicio del Ayuntamiento, aplicando los supuestos contenidos en el artículo 125 de la Ley del Suelo, podrá ser sustituida tal cesión por su correspondiente contribución en metálico que abonará cada propietario a la Administración.

#### 10.4. DIVISION EN POLIGONOS.

Para la ejecución por fases de un plan parcial será preciso que contenga la división en polígonos o se tramite independientemente cuando no estuviese contenida en aquél o se pretenda modificar la que hubiera establecida.

La delimitación de polígonos se ajustará a lo determinado en la sección tercera del Reglamento de Gestión Urbanística cumpliendo los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

En la división en polígonos se tendrá en cuenta el reparto equitativo de las superficies de cesión obligatoria y gratuita de manera que pueda simplificarse la gestión y ejecución de cada uno de ellos.

Cuando se delimiten varios polígonos en un sector y no sea posible ni conveniente la segregación física de ciertas áreas destinadas a dotaciones, a cada polígono se le asignará la parte proporcional que le corresponda de dichas áreas aún cuando no exista continuidad física con el polígono.

En los planes de promoción privada el Ayuntamiento podrá intervenir en la distribución de los equipamientos que correspondan a cada fase de manera que puedan realizarse con prioridad los que estime más necesarios. En este caso, la división poligonal deberá asegurar la obtención de las superficies suficientes para el equipamiento de que se trate.

#### 10.5. SISTEMAS DE ACTUACION.

El sistema de actuación para la ejecución de los planes parciales será el de compensación.

#### 10.6. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Podrán redactarse proyectos de urbanización para la ejecución de cada uno de los polígonos, siempre que en el dimensionamiento de las diferentes redes sean considerados los restantes polígonos.

El coste de las obras de urbanización de cada polígono y de la parte que le correspondiese de infraestructuras generales será por cuenta de los beneficiarios.

#### 10.7. CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

El Ayuntamiento podrá imponer la condición que la conservación de la urbanización y el mantenimiento de las infraestructuras e instalaciones de los servicios urbanos propios de un polígono o sector, sean a cargo de los propietarios para lo cual deberán constituirse las correspondientes Entidades de Conservación con garantías suficientes para responder ante el Ayuntamiento.

### CAPITULO 11. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

#### 11.1. EN SUELO NO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo los sistemas generales se ejecutarán mediante la redacción de planes especiales obteniéndose los terrenos necesarios por expropiación.

La superficie a expropiar será la especificada en los planos de ordenación y en su defecto la que determine el propio plan especial.

En la ejecución del sistema general viario el plan especial se atenderá a las secciones transversales establecidas en la ordenación para cada tramo vial ajustándose el trazado dentro de la franja de reserva definida a tal efecto.

#### 11.2. EN SUELO URBANIZABLE.

La ejecución de los sistemas generales en esta clase de suelo, se llevará a cabo dentro de la ejecución del plan parcial del sector donde se encuentren emplazados de acuerdo con lo definido en los planos.

Cuando los terrenos de un sistema general no se encuentren delimitados en los planos de ordenación, será el propio plan parcial del sector el que los delimita, de acuerdo con las reservas de superficie que para tales efectos se especifican en el capítulo tercero de las presentes normas urbanísticas y en los planos de ordenación.

#### 11.3. EN SUELO URBANO.

La ejecución de los sistemas generales en esta clase de suelo se llevará a cabo mediante la redacción de planes especiales, obteniendo se los terrenos necesarios por expropiación.

Las presentes normas urbanísticas forman parte de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Pinseque, sustitución del Plan general municipal de ordenación de 1977 y como tal constituyen parte integrante de las mismas.

## Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social

UNIDAD DE RECAUDACION NUM. 6

Subastas de bienes muebles

Núm. 46.995

La recaudadora ejecutiva de la Unidad de Recaudación Ejecutiva núm. 6 de Zaragoza;

Hace saber: Que en expediente administrativo de apremio que se instruye en esta Unidad de Recaudación a nombre de AMOPSA, por débitos a la Seguridad Social, régimen general, importando los débitos por principal, más recargo de apremio y costas presupuestadas, la cantidad de 10.061.236 pesetas, se ha dictado con fecha 18 de septiembre de 1995 la siguiente

«Providencia. — Autorizada por el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, con fecha 13 de septiembre de 1995, la subasta de bienes muebles propiedad de AMOPSA, embargados por diligencia de fecha 27 de septiembre de 1993, en procedimiento administrativo de apremio seguido contra dicha parte deudora, procedase a la celebración de la citada subasta el día 17 de octubre próximo, a las 9.00 horas, en los locales de esta Unidad sitios en calle Monasterio de Samos, núms. 27-29, bajos, de esta ciudad, y obsérvense en su trámite y realización las prescripciones de los artículos 137, 138, 139 y 140 del Reglamento General de Recaudación de los recursos del sistema de la Seguridad Social (BOE de 25 de octubre de 1991).

Notifíquese esta providencia a la parte deudora y al depositario y, en su caso, a los acreedores hipotecarios y pignoratícios.»

En cumplimiento de dicha providencia se publica el presente anuncio y se advierte a las personas que deseen licitar en dicha subasta lo siguiente:

1.º Que los bienes embargados a enajenar son los que a continuación se detallan:

### Lote número 1

Un camión "Ebro", matrícula Z-3646-K, con plataforma y rampa elevadora, modelo P-137-E, con un peso máximo autorizado de 13.700 kilos y una tara de 7.740 kilos.

Una carretilla elevadora hidráulica, marca "Fiat", de gasóleo, modelo DI-40, número de empresa 40.003, número de fábrica 135219, de 4.000 kilos de capacidad (falta el cuadro de mandos, calderín del hidráulico y bombín de alimentación).

Una carretilla elevadora hidráulica, eléctrica, retráctil, tipo 18DZA-4, modelo RE-16, número de empresa 16.002 y número de fabricación 37549, de 1.600 kilos de capacidad.

Una carretilla elevadora hidráulica, marca "Nissan", modelo NFB003, número 15.011, de 1.500 kilos de capacidad (falta volante, bulón del hidráulico, batería y mandos).

Una carretilla elevadora hidráulica, retráctil, marca "Ameise", modelo RT, número 20.018, de 2.000 kilos de capacidad.

Una carretilla elevadora hidráulica, eléctrica, marca "Laurak", modelo Z15, número 15.005, de 1.500 kilos de capacidad (las ruedas se encuentran desmontadas y la torre, falta transmisión y cadenas de elevación).

Tipo de subasta en primera licitación, 1.190.000 pesetas.

Tipo de subasta en segunda licitación, 892.500 pesetas.

### Lote número 2

Una carretilla elevadora hidráulica, marca "Alfaro", de gasóleo, modelo L40A, de 4.000 kilos de capacidad.

Tipo de subasta en primera licitación, 1.200.000 pesetas.

Tipo de subasta en segunda licitación, 900.000 pesetas.

2.º Que los bienes se encuentran en poder del depositario don Julio Puyuelo Caballer, en el domicilio de calle Pina de Ebro, núm. 3, de Zaragoza.

La presente subasta de bienes muebles se desarrollará con arreglo a los artículos 129 y siguientes del Real Decreto 1.517 de 1991, de 11 de octubre (BOE núm. 256, de fecha 25 de octubre), y disposiciones complementarias, haciéndose especialmente las siguientes advertencias:

1.ª El presente anuncio servirá a todos los efectos legales de notificación de la subasta a la parte deudora, acreedores hipotecarios y terceros poseedores, en su caso.

2.ª La subasta se suspenderá si antes de la adjudicación se abona el importe de la deuda y costas del procedimiento.

3.ª Los lotes se adjudicarán al mejor postor, no admitiéndose proposiciones que no cubran el tipo de tasación. Si alguno de ellos quedare desierto en primera licitación se ofrecerá en segunda, con una rebaja del 25% de la tasación inicial.

4.ª En cualquier momento a partir de la publicación de este anuncio y hasta el de la celebración de la subasta pueden realizarse ofertas en sobre cerrado, que se adjuntará al que contenga el depósito de garantía previsto en el apartado siguiente.

5.ª Los licitadores habrán de constituir ante el recaudador ejecutivo, o ante la Mesa de subasta, un depósito no inferior al 25% del tipo de subasta de los bienes por los que deseen pujar, indicando si desean concurrir a primera o segunda licitación. Constituido este depósito se considerará que el depositante ofrece la postura mínima que corresponda al tipo de subasta, sin perjuicio de

que pueda realizar nuevas ofertas durante el transcurso de la misma. En caso de igualdad en el importe de las ofertas, los bienes se adjudicarán al licitador que presentó la suya en primer lugar.

6.ª En cualquier momento posterior a aquel en que se declare desierta la primera licitación en pública subasta, pero anterior a la constitución de depósito para la segunda licitación, podrán adjudicarse directamente los bienes o lotes por un importe igual o superior al que fueran valorados en primera licitación, previa solicitud y pago del importe.

7.ª Terminada la subasta se procederá a devolver el depósito a los licitadores, reteniéndose sólo el correspondiente al adjudicatario, a quien se previene que, si no completa el pago en el acto de la adjudicación definitiva o al día siguiente hábil, perderá el depósito constituido, quedando obligado a resarcir a la Tesorería General de la Seguridad Social de los mayores perjuicios que del incumplimiento de tal obligación se deriven.

8.ª Los licitadores, al tiempo del remate, podrán manifestar que lo hacen en calidad de ceder a un tercero, cuyo nombre, además, precisarán en el acto o al siguiente día hábil como máximo.

9.ª Las posturas sucesivas que se vayan produciendo guardarán una diferencia entre ellas, al menos, del 2% del tipo de subasta.

10.ª Los lotes que quedaren desiertos en segunda licitación serán ofrecidos en almoneda durante los tres días hábiles siguientes, admitiéndose proposiciones que cubran, al menos, el 33% del tipo fijado para la primera licitación.

11.ª Esta Dirección Provincial se reserva la posibilidad de ejercitar el derecho de tanteo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social durante el plazo de treinta días siguientes al de la adjudicación de los bienes.

Zaragoza, 18 de septiembre de 1995. — La recaudadora ejecutiva, Blanca Planas Giral.

Núm. 46.996

La recaudadora ejecutiva de la Unidad de Recaudación Ejecutiva núm. 6 de Zaragoza;

Hace saber: Que en expediente administrativo de apremio que se instruye en esta Unidad de Recaudación a nombre de Luis Solano Santos, por débitos a la Seguridad Social, régimen especial autónomos, importando los débitos por principal, más recargo de apremio y costas presupuestadas, la cantidad de 314.461 pesetas, se ha dictado con fecha 19 de septiembre de 1995 la siguiente

«Providencia. — Autorizada por el director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, con fecha 12 de septiembre de 1995, la subasta de bienes muebles propiedad de Luis Solano Santos, embargados por diligencia de fecha 7 de marzo de 1995, en procedimiento administrativo de apremio seguido contra dicha parte deudora, procedase a la celebración de la citada subasta el día 18 de octubre próximo, a las 9.00 horas, en los locales de esta Unidad sitios en calle Monasterio de Samos, núms. 27-29, bajos, de esta ciudad, y obsérvense en su trámite y realización las prescripciones de los artículos 137, 138, 139 y 140 del Reglamento General de Recaudación de los recursos del sistema de la Seguridad Social (BOE de 25 de octubre de 1991).

Notifíquese esta providencia a la parte deudora y al depositario y, en su caso, a los acreedores hipotecarios y pignoratícios y al cónyuge de la parte deudora.»

En cumplimiento de dicha providencia se publica el presente anuncio y se advierte a las personas que deseen licitar en dicha subasta lo siguiente:

1.º Que los bienes embargados a enajenar son los que a continuación se detallan:

### Lote único

1. Un fax marca "Rico", modelo 09.
2. Una mesa de madera de color negro, con dos cajones, y otra metálica, con tablero de color blanco y patas metálicas negras, de 0,8 por 0,4 metros.
3. Una máquina de escribir, marca "Olivetti-32".
4. Un mostrador de 2 metros, de madera color pino, reemplazado según diligencia por treinta juegos de alfombras con puente y sin puente.
5. Cien latas de aceite para coche (veintiuna latas de 5 litros, metálicas, de las marcas "Castrol", "Elf" y "Motylube"; quince latas de 5 litros, de plástico azul; trece latas de 3 litros, de plástico; veintinueve latas de 2 litros metálicas; dieciocho latas de 2 litros, de plástico, y cuatro latas de 1 litro, de plástico).
6. Siete cajas de tapacubos, marca "Pure". Cada caja tiene cuatro tapacubos de diferentes modelos.
7. Doce baterías de coche (marca "Afa", blanca: una grande y dos pequeñas, y marca "Euro", roja: cinco unidades de 44 AN, tres unidades de 55 AN y una unidad de 75 AN).
8. Diez alfombras acrílicas, de varias marcas, para coches.
9. Setenta y siete sprays de pintura, de diferentes colores.
10. Seis fundas de coches.

Tipo de subasta en primera licitación, 284.715 pesetas.

Tipo de subasta en segunda licitación, 213.537 pesetas.

2.º Que los bienes se encuentran en poder del depositario don Julio Puyuelo Caballer, en el domicilio de calle Pina de Ebro, núm. 3, de Zaragoza.

La presente subasta de bienes muebles se desarrollará con arreglo a los artículos 129 y siguientes del Real Decreto 1.517 de 1991, de 11 de octubre ("BOE" núm. 256, de fecha 25 de octubre), y disposiciones complementarias, haciéndose especialmente las siguientes advertencias:

1.ª El presente anuncio servirá a todos los efectos legales de notificación de la subasta a la parte deudora, a su cónyuge, acreedores hipotecarios y terceros poseedores, en su caso.

2.ª La subasta se suspenderá si antes de la adjudicación se abona el importe de la deuda y costas del procedimiento.

3.ª Los lotes se adjudicarán al mejor postor, no admitiéndose proposiciones que no cubran el tipo de tasación. Si alguno de ellos quedare desierto en primera licitación se ofrecerá en segunda, con una rebaja del 25% de la tasación inicial.

4.ª En cualquier momento a partir de la publicación de este anuncio y hasta el de la celebración de la subasta pueden realizarse ofertas en sobre cerrado, que se adjuntará al que contenga el depósito de garantía previsto en el apartado siguiente.

5.ª Los licitadores habrán de constituir ante el recaudador ejecutivo, o ante la Mesa de subasta, un depósito no inferior al 25% del tipo de subasta de los bienes por los que deseen pujar, indicando si desean concurrir a primera o segunda licitación. Constituido este depósito se considerará que el depositante ofrece la postura mínima que corresponda al tipo de subasta, sin perjuicio de que pueda realizar nuevas ofertas durante el transcurso de la misma. En caso de igualdad en el importe de las ofertas, los bienes se adjudicarán al licitador que presentó la suya en primer lugar.

6.ª En cualquier momento posterior a aquel en que se declare desierta la primera licitación en pública subasta, pero anterior a la constitución de depósito para la segunda licitación, podrán adjudicarse directamente los bienes o lotes por un importe igual o superior al que fueran valorados en primera licitación, previa solicitud y pago del importe.

7.ª Terminada la subasta se procederá a devolver el depósito a los licitadores, reteniéndose sólo el correspondiente al adjudicatario, a quien se previene que, si no completa el pago en el acto de la adjudicación definitiva o al día siguiente hábil, perderá el depósito constituido, quedando obligado a resarcir a la Tesorería General de la Seguridad Social de los mayores perjuicios que del incumplimiento de tal obligación se deriven.

8.ª Los licitadores, al tiempo del remate, podrán manifestar que lo hacen en calidad de ceder a un tercero, cuyo nombre, además, precisarán en el acto o al siguiente día hábil como máximo.

9.ª Las posturas sucesivas que se vayan produciendo guardarán una diferencia entre ellas, al menos, del 2% del tipo de subasta.

10.ª Los lotes que quedaren desiertos en segunda licitación serán ofrecidos en almoneda durante los tres días hábiles siguientes, admitiéndose proposiciones que cubran, al menos, el 33% del tipo fijado para la primera licitación.

11.ª Esta Dirección Provincial se reserva la posibilidad de ejercitar el derecho de tanteo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social durante el plazo de treinta días siguientes al de la adjudicación de los bienes.

Zaragoza, 19 de septiembre de 1995. — La recaudadora ejecutiva, Blanca Planas Giral.

## SECCION SEXTA

### MIANOS

Núm. 46.969

Aprobado por el Pleno de esta Corporación el pliego de cláusulas económico-administrativas que ha de regir la contratación mediante subasta, en procedimiento abierto y tramitación urgente, de las obras de nuevo abastecimiento de agua de Mianos (mejora de abastecimiento de agua), se expone al público el pliego de condiciones durante el plazo de ocho días hábiles para su examen y, en su caso, presentación de reclamaciones, a partir del día siguiente al de la publicación en el BOP.

Simultáneamente se anuncia subasta, si bien la licitación se aplazará cuanto resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones.

Objeto: Ejecución de las obras de nuevo abastecimiento de agua de Mianos (mejora de abastecimiento de agua).

Tipo de licitación: 31.820.889 pesetas, incluidos IVA y demás gastos contemplados en el pliego de cláusulas económico-administrativas, con adjudicación al licitador que, sin excederse de aquél, oferte el precio más bajo.

Presentación de proposiciones: En la Secretaría de la Agrupación de Sigüés y Mianos, en horario de oficina, durante el plazo de trece días naturales desde el siguiente al de publicación del anuncio en el BOP.

Plazo de ejecución: Ocho meses a partir del día siguiente al del acta de comprobación del replanteo.

Fianza provisional: 636.418 pesetas.

Fianza definitiva: El 4% del precio de adjudicación.

Apertura de proposiciones: En la Casa Consistorial, a las 12.00 horas del primer día hábil siguiente al en que finalice el plazo señalado para la presentación de ofertas.

Forma de presentación:

A) Las proposiciones se presentarán en sobre cerrado, en el que figurará el siguiente título: "Oferta económica para tomar parte en la contratación mediante subasta de las obras de nuevo abastecimiento de agua en Mianos (mejora de abastecimiento de agua)".

Este sobre contendrá la oferta económica, con arreglo al siguiente modelo:

Don ....., con domicilio en ..... calle ....., y DNI número ....., en nombre propio (en su caso, en representación de .....,) enterado de la contratación por

medio de subasta de las obras de nuevo abastecimiento de aguas de Mianos (mejora de abastecimiento de agua), incluidas en el programa operativo local FEOGA, objetivo 5-b, para 1994, y sabedor de las condiciones que se exigen para su ejecución, se compromete a realizarlas con sujeción a las normas del proyecto, pliego de condiciones técnico-facultativas y pliego de condiciones económico-administrativas, en la cantidad de ..... (en letra y cifras) ..... pesetas.

El firmante asegura que reúne todos y cada uno de los requisitos y condiciones exigidos en el pliego, especialmente los citados en la cláusula XIV, para poder contratar con el Ayuntamiento la adjudicación de las obras objeto del contrato.

Asimismo se compromete a abonar a los obreros y empleados que utilice en estas obras las remuneraciones mínimas en todo orden señaladas por las disposiciones vigentes.

B) Las proposiciones deberán ir acompañadas, en sobre aparte, en el que figurará el título "documentación acreditativa de la personalidad y características del contratista", de la documentación reseñada en la cláusula XV del pliego.

Mianos, 13 de septiembre de 1995. — El alcalde, Francisco Javier Samitier García.

### MIANOS

Núm. 46.970

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 13 de septiembre de 1995, ha aprobado el proyecto técnico de la obra de nuevo abastecimiento de agua de Mianos (mejora de abastecimiento de agua), redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos don Jesús Sarasa Serrano, que queda expuesto en la Secretaría del Ayuntamiento por el plazo de quince días, contados desde el siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOP, al efecto de que los interesados puedan examinarlo y, en su caso, presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Mianos, 13 de septiembre de 1995. — El alcalde, Francisco Javier Samitier García.

## SECCION SEPTIMA

### ADMINISTRACION DE JUSTICIA

#### Juzgados de Primera Instancia

##### JUZGADO NUM. 1

Núm. 45.594

El ilustrísimo señor juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Zaragoza;

Hace saber: Que en los autos que se dirán obra dictada la sentencia cuyos encabzamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

«Sentencia. — En Zaragoza a 20 de julio de 1995. — En nombre de Su Majestad el Rey, el ilustrísimo señor don Francisco Acín Garós, juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de esta ciudad, ha visto los autos núm. 499 de 1994, de juicio ejecutivo, seguidos, como demandante, por Banco de Fomento, S. A., representada por la procuradora doña Adela Domínguez Arranz y defendida por el letrado señor Romeo, siendo demandados SIC, Sociedad de Intercambios Comerciales, S.L., María Luisa Gallán Sánchez, José Luis Rivera Paesa y Manuel Fron Lafuente, declarados en rebeldía, y...

Fallo: Que mando seguir adelante la ejecución despachada a instancia de Banco de Fomento, S. A., hasta hacer trance y remate de los bienes embargados y propios de los ejecutados SIC, Sociedad de Intercambios Comerciales, S.L., María Luisa Gallán Sánchez, José Luis Rivera Paesa y Manuel Fron Lafuente, para el pago a dicha parte ejecutante de 1.535.488 pesetas de principal, más los intereses legales que procedan, con imposición de las costas causadas y que se causen hasta la total ejecución.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.»

Y para que sirva de notificación en legal forma a los demandados Manuel Fron Lafuente, José Luis Rivera Paesa, María Luisa Gallán Sánchez y SIC, Sociedad de Intercambios Comerciales, S.L., se expide el presente en Zaragoza a cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El juez. — El secretario.

##### JUZGADO NUM. 1

Núm. 45.785

El ilustrísimo señor juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Zaragoza;

Hace saber: Que en el expediente de suspensión de pagos número 1.300 de 1994 de Lorhebor, S.A., y por auto de esta fecha, se ha decretado el estado de suspensión de pagos e insolvencia provisional de Lorhebor, S.A., y se ha convocado a los acreedores a la Junta general, que tendrá lugar en la sala de audiencia de este Juzgado el día 1 de diciembre de 1995, a las 11.00 horas, previéndoles a los mismos que podrán concurrir personalmente o por medio de su representante con poder suficiente, y se hace extensivo el presente a los acreedores que no sean hallados en su domicilio cuando sean citados en la forma prevenida en el artículo 10 de la vigente Ley de Suspensión de Pagos.

Dado en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. El juez. — El secretario.

##### JUZGADO NUM. 2

Núm. 46.636

El magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Zaragoza;

Hace saber: Que en este Juzgado se sigue procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria con el núm. 438 de 1995, sección A, pro-

movido por Caja Rural Provincial de Zaragoza, Soc. Coop. de Crédito Limitada, contra Estelia Montserrat Soriano y Luis Carvajal Lamana, en los que por resolución de esta fecha se ha acordado sacar a la venta en pública subasta el inmueble que al final se describe, cuyo remate tendrá lugar en la sala de audiencia de este Juzgado, en la forma siguiente, a las 10.00 horas:

En primera subasta, el día 30 de octubre próximo, sirviendo de tipo el pactado en la escritura de hipoteca, ascendiente a la suma de 7.560.000 pesetas. En segunda subasta, caso de no quedar rematados los bienes en la primera, el día 30 de noviembre siguiente, con la rebaja del 25 % del tipo de la primera. Y en tercera subasta, si no se remataran en ninguna de las anteriores, el día 29 de diciembre próximo inmediato, con todas las demás condiciones de la segunda, pero sin sujeción a tipo.

Condiciones de la subasta:

1.ª No se admitirán posturas que no cubran el tipo de subasta en primera ni en segunda, pudiéndose hacer el remate en calidad de ceder a tercero.

2.ª Los que deseen tomar parte en la subasta, a excepción de la parte acreedora ejecutante, deberán consignar previamente en la cuenta de consignaciones de este Juzgado el 20 % del tipo expresado, sin cuyo requisito no serán admitidos a licitación.

3.ª La subasta se celebrará en la forma de pujas a la llana, si bien, además, hasta el día señalado para el remate podrán hacerse posturas por escrito, en pliego cerrado.

4.ª Los autos y la certificación del Registro, a que se refiere la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, están de manifiesto en Secretaría; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito de la parte actora continuarán subsistentes, y que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Bienes objeto de subasta:

Número 46. — Piso noveno, núm. 5, tipo H, exterior, con acceso por la escalera derecha, rotulado octavo E, de 52,70 metros cuadrados útiles. Linda: frente, rellano, piso 4, patio de luces y piso 4 de la escalera izquierda; izquierda, con piso 4; derecha entrando, piso 4 de la escalera izquierda, y espalda, con calle de su situación y piso 4, con una participación de 1,15 % en el solar y demás cosas de uso o propiedad común del inmueble. Forma parte de una casa en esta ciudad, núm. 45 duplicado, en calle Cartagena, de 892,50 metros cuadrados. Linda: frente, calle de su situación, antes prolongación de Marina Moreno; derecha, izquierda y espalda, finca de Silvestre Adán, hoy sus herederos. El inmueble se encuentra sito en la ciudad de Zaragoza. Valorado en 7.560.000 pesetas.

Sirva el presente, en su caso, para notificación de las subastas a los demandados.

Dado en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. El magistrado-juez. — El secretario.

#### JUZGADO NUM. 4

Núm. 45.589

El magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Zaragoza;

Hace saber: Que en autos número 33 de 1995-A, a instancia de la actora Caja Rural de Zaragoza, Sociedad Cooperativa de Crédito, representada por el procurador don Manuel Turmo Coderque, siendo demandados José Antonio Laplaza Torrea y Josefina Torrea Pola, con domicilio en Zaragoza (avenida de América, número 83, 4.º C), se ha acordado librar el presente y su publicación por término de veinte días, anunciándose la venta pública de los bienes embargados como de la propiedad de la parte demandada, que con su valor de tasación se expresarán, en las siguientes condiciones:

1.ª Para tomar parte deberá consignarse previamente el 20% de dichos precios de tasación.

2.ª Se admitirán posturas por escrito, en sobre cerrado, depositado en la Mesa del Juzgado con anterioridad a iniciarse la licitación.

3.ª Dicho remate sólo podrá cederse a tercero por la parte ejecutante.

4.ª Los autos y certificaciones de cargas están de manifiesto en Secretaría; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito de la parte actora continuarán subsistentes, y que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

5.ª Tendrá lugar en este Juzgado, a las 10.00 horas de las siguientes fechas:

Primera subasta, el 6 de noviembre próximo; en ella no se admitirán posturas inferiores a las dos terceras partes de dichos avalúos. De no cubrirse lo reclamado y quedar desierta en todo o en parte, segunda subasta el 11 de diciembre siguiente; en ésta las posturas no serán inferiores a la mitad de los avalúos. De darse las mismas circunstancias, tercera subasta el 11 de enero de 1996, y será sin sujeción a tipo.

Son dichos bienes:

Urbana. — La nuda propiedad de una cuarta parte indivisa de la casa sita en el barrio de La Llana, calle Sádaba, número 2, que consta de planta baja y corral. Tiene una superficie de unos 250 metros cuadrados, de los que corresponden a la casa 125 metros cuadrados. Inscrita al tomo 1.472, libro 253, finca número 6.918, inscripción segunda. Tasada en 3.000.000 de pesetas.

Dado en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. El magistrado-juez. — El secretario.

#### JUZGADO NUM. 4

Núm. 45.592

El magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Zaragoza;

Hace saber: Que en autos número 557 de 1994-A, a instancia de la actora Muebles Loyra, S.L., representada por el procurador don José Andrés Isiegas Gerner, siendo demandado Juan B. Salgado Carretero, con domicilio en Zaragoza (calle Aben Aire, número 41, 1.º B), se ha acordado librar el presente y su publicación por término de veinte días, anunciándose la venta pública de los bienes embargados como de la propiedad de la parte demandada, que con su valor de tasación se expresarán, en las siguientes condiciones:

1.ª Para tomar parte deberá consignarse previamente el 20% de dichos precios de tasación.

2.ª Se admitirán posturas por escrito, en sobre cerrado, depositado en la Mesa del Juzgado con anterioridad a iniciarse la licitación.

3.ª Dicho remate sólo podrá cederse a tercero por la parte ejecutante.

4.ª Tendrá lugar en este Juzgado, a las 10.00 horas de las siguientes fechas:

Primera subasta, el 7 de noviembre próximo; en ella no se admitirán posturas inferiores a las dos terceras partes de dichos avalúos. De no cubrirse lo reclamado y quedar desierta en todo o en parte, segunda subasta el 12 de diciembre siguiente; en ésta las posturas no serán inferiores a la mitad de los avalúos. De darse las mismas circunstancias, tercera subasta el 12 de enero de 1996, y será sin sujeción a tipo.

Son dichos bienes:

1. Un vehículo marca "Seat", modelo 1.430, matrícula B-7417-L. Tasado en 40.000 pesetas.

2. Un vehículo marca "Peugeot", mod. 205 XR, matrícula Z-5819-AC. Tasado en 250.000 pesetas.

Dado en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. El magistrado-juez. — El secretario.

#### JUZGADO NUM. 4

Cédula de emplazamiento

Núm. 45.787

En los presentes autos de cognición núm. 225 de 1995, promovidos por El Corte Inglés, S.A., contra María Gloria García Vidorreta y otro, se ha acordado emplazar a la demandada antes reseñada para que comparezca en el plazo de nueve días en el presente procedimiento, bajo apercibimiento de declararla en rebeldía, siguiendo los autos su curso.

Y para que sirva de emplazamiento en legal forma a todos los fines y términos legales a María Gloria García Vidorreta, en ignorado paradero, libro y firmo el presente en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El secretario.

#### JUZGADO NUM. 5

Núm. 45.788

Don Antonio Eloy López Millán, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Zaragoza;

Hace saber: Que en este Juzgado se siguen autos de justicia gratuita bajo el número 502 de 1995-B, a instancia de María Ascensión Moreno Moreno, representada por la procuradora de los Tribunales doña Gemma Laguna Broto, contra su esposo, Vicente Macías Fernández, que se encuentra en ignorado paradero, y a quien por medio de la presente se le notifica la sentencia recaída en dichos autos de fecha 4 de septiembre de 1995, que en su parte dispositiva es como sigue:

«Fallo: Que estimando la solicitud formulada, reconozco a María Ascensión Moreno Moreno el derecho de justicia gratuita en autos sobre separación, con los beneficios y limitaciones legalmente establecidos, declarando las costas de oficio.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación ante la Sala Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Zaragoza, que se podrá interponer ante este Juzgado en el plazo de cinco días.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.»

Dado en Zaragoza a cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El magistrado-juez, Antonio Eloy López Millán. — El secretario.

#### JUZGADO NUM. 5

Núm. 45.789

Don Luis Badía Gil, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de esta capital;

Hace saber: Que en este Juzgado se siguen autos de divorcio contencioso bajo el núm. 1.035 de 1995, instados por Rosa María Angona Casanova, representada por la procuradora doña Carmen Marquesán Peralta, contra Ignacio Santa Coloma, que se encuentra en paradero desconocido, por lo que se ha acordado emplazar por medio del presente al citado demandado para que en el término de veinte días comparezca en autos, personándose en forma, y conteste la demanda, con los apercibimientos legales, haciéndole saber que obra en autos copia de demanda y documentos, y con los apercibimientos de que si no lo verifica le parará el perjuicio a que haya lugar en derecho, siguiendo el juicio en su rebeldía.

Zaragoza a cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El magistrado-juez, Luis Badía Gil. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 5****Núm. 45.790**

Don Luis Badía Gil, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de esta capital;

Hace saber: Que en este Juzgado se siguen autos de divorcio contencioso bajo el número 1.058 de 1995, instados por Emilia Roche Asín, representada por la procuradora señora Uriarte González, contra Francisco Villagrana Taules, que se encuentra en paradero desconocido, por lo que se ha acordado emplazar por medio del presente al citado demandado para que en el término de veinte días comparezca en autos, personándose en forma, y conteste a la demanda, con los apercibimientos legales, haciéndole saber que obra en autos copia de la demanda y documentos y apercibiéndole que si no lo verifica le parará el perjuicio a que haya lugar en derecho, siguiendo el juicio en su rebeldía.

Zaragoza, cinco de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El magistrado-juez, Luis Badía Gil. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 6****Núm. 45.791**

Don Luis Badía Gil, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de los de Zaragoza;

Hace saber: Que en este Juzgado de mi cargo se tramitan autos de adopción con el número 58 de 1995-A de las menores Ana Belén y Altima Esteves dos Santos, en los cuales se ha dictado auto con esta fecha por el que se acuerda la adopción de las referidas menores.

Y para que sirva de notificación en forma a Francisco Gualter y María Amalia Esteves dos Santos, expido y firmo el presente en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El magistrado-juez, Luis Badía Gil. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 7****Núm. 45.794**

Doña María del Milagro Rubio Gil, magistrada-jueza del Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Zaragoza;

Hace saber: Que en los autos de juicio ejecutivo núm. 520 de 1995-A obra dictada la sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

«Sentencia. — En la ciudad de Zaragoza a 6 de septiembre de 1995. — La ilustrísima señora doña María del Milagro Rubio Gil, magistrada-jueza del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de los de esta capital, ha visto los presentes autos de juicio ejecutivo núm. 520 de 1995-A, promovidos por Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón, representada por la procuradora doña Emilia Bosch Iribarren y dirigida por el letrado señor Bosqued, contra Mercedes y José Luis Uguet Pascual, declarados en rebeldía, y...

Fallo: Que debo mandar y mando seguir adelante la ejecución despachada hasta hacer trance y remate de los bienes embargados a Mercedes y José Luis Uguet Pascual, y con su producto, entero y cumplido pago a la parte actora de las responsabilidades por que se despachó la ejecución, la cantidad de 296.479 pesetas, importe del principal, comisión e intereses pactados hasta la fecha invocada, y además al pago de los intereses de demora también pactados y las costas, a cuyo pago debo condenar y condeno expresamente a los demandados.

Contra esta sentencia podrá interponerse en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.»

Y se expide el presente para que sirva de notificación en legal forma a la parte demandada en ignorado paradero Mercedes y José Luis Uguet Pascual.

Dado en Zaragoza a siete de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — La magistrada-jueza, María del Milagro Rubio Gil. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 8****Núm. 45.795**

Don Juan Carlos Fernández Llorente, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Zaragoza;

Hace saber: Que en el juicio ejecutivo número 482 de 1995, promovido por Okapi Tours Agencia Internacional de Viajes, S.A., contra José Luis Lorenzo Rabal, en reclamación de 120.900 pesetas, he acordado por providencia de esta fecha citar de remate a dicha parte demandada José Luis Lorenzo Rabal, cuyo domicilio actual se desconoce, para que en el término de nueve días se persone en los autos y se oponga, si le conviniere, habiéndose practicado ya el embargo de sus bienes sin previo requerimiento de pago, dado su ignorado paradero. De no personarse le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Dado en Zaragoza a uno de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. El magistrado-juez, Juan Carlos Fernández Llorente. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 10****Núm. 45.593**

Doña María Dolores Ladera Sainz, secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Zaragoza;

Da fe y testimonio: Que en los autos del juicio declarativo menor cuantía número 231 de 1995 se ha dictado sentencia cuyos encabezamiento y parte dispositiva son del tenor literal siguiente:

«Sentencia. — En Zaragoza a 3 de julio de 1995. — Don Luis Blasco Doñate, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Zaragoza, ha visto, en nombre de Su Majestad el Rey, los presentes autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos bajo el número 231 de 1995, a instancia de la demandante compañía mercantil LPG Halón Sistem, S.A., con domicilio en calle Cobalto, 125, pasaje interior, nave 1, de Hospitalet de Llobregat (Barce-

lona), representada por el procurador don Guillermo García Mercadal y García Loygorri y asistida por la letrada doña Elena Grávalos Lacambra, contra mercantil Protécnica Técnicas de Protección y Seguridad, S.L., y Eduardo Ramos Rodríguez, con domicilio en calle Andador Luis Puntos, 6, 6.º A, de Zaragoza, en situación procesal de rebeldía, sobre reclamación de cantidad, y...

Fallo: Que estimando la demanda formulada por el procurador don Guillermo García Mercadal y García Loygorri, en nombre y representación de compañía mercantil LPG Halón Sistem, S.A., contra los demandados mercantil Protécnica Técnicas de Protección y Seguridad, S.L., y Eduardo Ramos Rodríguez, debo condenar y condeno a éstos a pagar solidariamente a la demandante la cantidad de 1.122.492 pesetas, más los intereses legales de dicha suma desde la interpelación judicial, con imposición de las costas del juicio a los demandados.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.» (Firmado y rubricado.)

Y para que conste y sirva de notificación en forma a la mercantil Protécnica Técnicas de Protección y Seguridad, S.L., y Eduardo Ramos Rodríguez, que se encuentran en ignorado paradero, expido el presente, que firmo en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — La secretaria, María Dolores Ladera Sainz.

**JUZGADO NUM. 12****Núm. 45.587**

Doña María Pilar Lacasa Claver, secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Zaragoza;

Hace saber: Que en este Juzgado se siguen autos de juicio de menor cuantía número 159 de 1995, en los que se ha dictado sentencia cuyos encabezamiento y fallo son como sigue:

«Encabezamiento. — En la ciudad de Zaragoza a 12 de junio de 1995. — Vistos por la ilustrísima señora doña María Jesús de Gracia Muñoz, magistrada-jueza del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Zaragoza, los autos de juicio de menor cuantía número 159 de 1995, seguidos a instancia de B.P. Oil España, S.A., representada por el procurador señor Alamán Forniés, contra Seltranz, S.A., declarada en rebeldía, sobre reclamación de cantidad, y...

Fallo: Que estimando la demanda formulada por B.P. Oil España, S.A., representada por el procurador señor Alamán Forniés, contra Seltranz, S.A., debo condenar y condeno a dicha demandada a pagar a la actora la cantidad de 1.392.560 pesetas e intereses legales desde la interpelación judicial, con imposición de las costas a la parte demandada.

Notifíquese en legal forma a las partes esta sentencia, que es recurrible en apelación en el plazo de cinco días, a contar desde su notificación.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo. — María Jesús de Gracia Muñoz.» (Firmado y rubricado.)

Y para que sirva de notificación en legal forma a Seltranz, S.A., expido el presente en Zaragoza a cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — La secretaria, María Pilar Lacasa Claver.

**JUZGADO NUM. 12****Cédula de citación de remate****Núm. 45.797**

En virtud de haberlo así acordado el ilustrísimo señor magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Zaragoza, recaída en los autos de juicio ejecutivo número 548 de 1995-A, promovidos por La Zaragozana, S.A., representada por el procurador señor Bozal Ochoa, contra Zaragoza Autoservicio, S.A., por medio del presente se cita de remate a la parte demandada, que se encuentra en situación de ignorado paradero, a fin de que dentro del término de nueve días se oponga a la ejecución contra la misma despachada mediante procurador que la represente y letrado que la dirija, caso de convenirle, bajo apercibimiento de que de no verificarlo será declarada en rebeldía y le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho, haciéndose constar para conocimiento de dicha demandada que se ha procedido al embargo de sus bienes sin previo requerimiento de pago, por ignorarse su paradero.

Y para que sirva de citación de remate en legal forma a Zaragoza Autoservicio, S.A., se libra la presente en Zaragoza a seis de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — La secretaria judicial.

**JUZGADO NUM. 13****Núm. 45.585**

Doña Laura Pou Ampuero, secretaria del Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Zaragoza;

Hace saber: Que en este Juzgado se tramitan autos de juicio ejecutivo con el número 600-C de 1994, a instancia de Banco Zaragozano, S.A., contra Juan Ignacio Minguell Cormán y María Luisa Boira Roche, en los que ha recaído sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

«Sentencia. — En la ciudad de Zaragoza a 17 de julio de 1995. — El ilustrísimo señor magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de los de Zaragoza, don Luis Pastor Eixarch, ha visto los presentes autos de juicio ejecutivo número 600-C de 1994, promovidos por Banco Zaragozano, S.A., representada por el procurador don Joaquín Salinas Cervetto y dirigida por el letrado señor Claramunt Uriarte, contra Juan Ignacio Minguell Cormán y María Luisa Boira Roche, declarados en rebeldía, y...

Fallo: Que debo mandar y mando seguir adelante la ejecución despachada, hasta hacer trance y remate de los bienes embargados a Juan Ignacio Minguell Cormán y María Luisa Boira Roche, y con su producto, entero y cumplido

pago a Banco Zaragozano, S.A., de las responsabilidades por las que se despachó la ejecución, por las sumas de 303.994 pesetas en concepto de principal y los intereses y costas, que prudencialmente se fijan en 150.000 pesetas, a cuyo pago debo condenar y condeno expresamente a la parte demandada.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, y por la rebeldía de los demandados se notificará en la forma legalmente dispuesta si no se pide dentro de los tres días siguientes la notificación personal, lo pronuncio, mando y firmo.»

Cumplase al notificar esta resolución lo dispuesto en el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Y para que sirva de notificación a los citados demandados, que se encuentran en paradero desconocido, libro el presente edicto para su publicación en el BOP, haciendo saber a los demandados citados que contra la sentencia dictada cabe recurso de apelación en el plazo de cinco días, a partir de su publicación.

Dado en Zaragoza a cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — La secretaria, Laura Pou Ampuero.

**JUZGADO NUM. 13**

**Núm. 46.630**

En los autos que más adelante se dirán, obra dictada la sentencia cuyos encabezamiento y fallo son del tenor literal siguiente:

«Sentencia. — En Zaragoza a 7 de septiembre de 1995. — Habiendo visto el ilustrísimo señor don Luis Pastor Eixarch, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza, los presentes autos de juicio de menor cuantía número 41 de 1995-A, promovidos a instancia de Instalaciones Gimeno, S.L., con CIF núm. B-50.515.766, y domiciliada en Torres de Berrellén (Zaragoza), representada por el procurador don Serafín Andrés Laborda y asistida por el letrado don Miguel A. López Marco, contra Fernando Sola Mateo, con domicilio en Ribaforada (Navarra), y Armando Ibáñez Garza, del que se desconoce su paradero, sobre reclamación de cantidad, y...

Fallo: Que estimando íntegramente como estimo la demanda interpuesta por la representación procesal de Instalaciones Gimeno, S.L., contra Armando Ibáñez Garza y Miguel A. López Marco, debo condenar y condeno a los demandados a que abonen a la parte actora la suma de 1.932.189 pesetas, más sus intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, así como al pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

Cumplase al notificar esta resolución lo establecido en el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.»

Y se expide el presente para que sirva de notificación en legal forma a Fernando Sola Mateo, demandado que se encuentra en paradero desconocido.

Dado en Zaragoza a doce de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El secretario judicial.

**JUZGADO NUM. 14**

**Núm. 45.591**

Don Jesús Ignacio Pérez Burred, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 14 de la capital de Zaragoza y su partido;

Hace saber: Que en este Juzgado de mi cargo se sigue expediente de dominio con el número 52 de 1995, a instancia de Manuel Villellas Tabuenca, representado por el procurador señor Isiegas Gerner, sobre reanudación del tracto sucesivo de la siguiente finca:

Dos participaciones indivisas de 0,1127897%, con el uso del aparcamiento núm. 44, de 17,66 metros cuadrados, y de 0,1034650%, con el uso de aparcamiento 45, de 16,20 metros cuadrados. Constituyen locales destinados a garaje o aparcamiento de automóviles y cuartos trasteros, desarrollados en las plantas sótanos —1 y —2, comunicados entre sí, y con acceso por dos rampas, una de ellas en calle Doctor Cerrada y la otra por calle Almagro. Son parte de un edificio de esta ciudad, que se compone de dos casas, una con acceso por calle Doctor Cerrada, 12, y la otra por calle Almagro, 11-13.

Y por providencia de fecha 1 de septiembre de 1995 se ha admitido a trámite el expediente al haberse cumplido los requisitos legales, en la cual se ha acordado citar por medio del presente a cuantas personas ignoradas pudiere perjudicar la inscripción que se pretende a fin de que en el término de diez días

puedan comparecer ante este Juzgado y expediente mencionado a alegar y probar lo que a su derecho pueda convenir.

Dado en Zaragoza a uno de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. El magistrado-juez, Jesús Ignacio Pérez Burred. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 5. — TERRASSA**

**Núm. 45.588**

En méritos de lo acordado por el ilustrísimo señor magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de esta ciudad, en resolución del día de la fecha dictada en los autos de juicio de menor cuantía número 248 de 1995, seguidos a instancia de la entidad Unogasa, S.A., contra la herencia yacente de Manuel Viana López y sus ignorados herederos y legatarios, por el presente se emplaza a dichos ignorados demandados para que dentro del plazo de diez días comparezcan ante este Juzgado al objeto de conferirles traslado de la demanda y puedan contestarla dentro del plazo que se les señale, apercibiéndoles que de no hacerlo serán declarados en rebeldía y les pararán los perjuicios consiguientes.

Y para que sirva de emplazamiento a la herencia yacente de Manuel Viana López y sus ignorados herederos y legatarios, libro la presente en Terrassa (Barcelona) a veinticinco de julio de mil novecientos noventa y cinco. — El secretario.

**Juzgados de lo Social**

**JUZGADO NUM. 3**

**Cédula de citación**

**Núm. 46.824**

En cumplimiento de lo ordenado por el ilustrísimo señor magistrado juez del Juzgado núm. 3 en autos seguidos bajo el número 616 de 1995, instados por Isabel Castillo Tavisco, contra Luis Miguel Vicente Peral, en reclamación por despido, y encontrándose la parte demandada en ignorado paradero se le cita para que comparezca ante la sala de audiencia de este Juzgado de lo Social (sito en calle Capitán Portolés, 1-3-5, planta séptima, de esta capital), al objeto de asistir al acto de juicio, que tendrá lugar el día 2 de octubre próximo, a las 12.10 horas, advirtiéndole que si no compareciere le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho. Asimismo se le advierte que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 del Real Decreto legislativo 521 de 1990, de 27 de abril, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Procedimiento Laboral.

Y para que sirva de citación a la parte demandada, se inserta la presente cédula en el BOP.

Zaragoza a doce de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El secretario.

**JUZGADO NUM. 4**

**Núm. 46.976**

El ilustrísimo señor magistrado-juez del Juzgado de lo Social núm. 4 de Zaragoza y su provincia;

Hace saber: Que en autos que se tramitan en este Juzgado con el núm. 433 de 1995, a instancia de Clara Gort Puerto, contra Red de Contenedores, S.A., y Fondo de Garantía Salarial, en reclamación por despido, con fecha 15 de septiembre de 1995 se ha dictado providencia que, copiada literalmente, dice:

«Dada cuenta; la anterior plica devuelta sin cumplimentar y las diligencias negativas de citación, únense a los autos de su razón, y estando la empresa demandada en ignorado paradero, cítese a la misma por medio de edictos que se fijan en los sitios de costumbre y se publiquen en el BOP, advirtiéndole a la empresa que las siguientes comunicaciones se harán en estrados, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Cítese al Fondo de Garantía Salarial, según previene el artículo 23.2 del texto articulado de la Ley de Procedimiento Laboral, para que comparezca el día 2 de octubre próximo, a las 12.00 horas, a la celebración de los actos de conciliación y juicio, con las advertencias y prevenciones legales.

Y encontrándose la empresa demandada Red de Contenedores, S.A., en ignorado paradero, se inserta el presente en el BOP para que sirva de notificación y citación.

Dado en Zaragoza a quince de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. — El magistrado-juez. — El secretario.

**BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA**

Depósito legal: Z. número 1 (1958)

CIF: P-5.000.000-I

Administración: Palacio de la Diputación de Zaragoza (Admón. de Rentas)

Plaza de España, número 2 - Teléfonos \*28 88 00 - Directo 28 88 23

Talleres: Imprenta Provincial. Carretera de Madrid, s/n - Teléfono 31 78 36



**TARIFA DE PRECIOS VIGENTE**

	Precio
Suscripción anual .....	15.340
Suscripción por meses .....	1.480
Suscripción anual especial Ayuntamientos (sólo una suscripción) .....	5.880
Ejemplar ordinario .....	68
Suplementos y números extraordinarios anteriores que se soliciten, según convenio con la entidad o persona interesada.	
Importe por línea impresa o fracción .....	231
Anuncios con carácter de urgencia .....	Tasa doble
Anuncios compuestos según formato del BOP en papel de fotocomposición para fotografía, por línea o fracción .....	125
Anuncios por reproducción fotográfica:	
Página entera .....	40.425
Media página .....	21.525

(Sobre estos importes se aplicará el IVA correspondiente)

El Boletín Oficial de la Provincia puede adquirirse en las oficinas de la Administración del BOP.— Palacio Provincial