

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJE A DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**

## **DOCUMENTO IIb** **ORDENANZAS GENERALES**

TITULO II. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION, URBANIZACION Y DE COMODIDAD E HIGIENE.

Art. 1.- CONTENIDO Y ALCANCE

CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.- DEFINICIONES

Art. 2.- APROVECHAMIENTO MEDIO

Art. 3.- EDIFICABILIDAD

Art. 4.- COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA

Art. 5.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Art. 6.- SUPERFICIE ÚTIL

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA PARCELA. DEFINICIONES

Art. 7.- PARCELA

Art. 8.- ALINEACIONES

Art. 9.- RASANTES

Art. 10.- LINEAS DE FACHADA

Art. 11.- RASANTES

Art. 12.- OCUPACIÓN

Art. 13.- FONDOS

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.-

Art. 14.- PLANTAS

Art. 15.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA

Art. 16.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

Art. 17.- ALTURAS DE PISO

Art. 18.- SÓTANOS

Art. 19.- USOS EN SÓTANOS

Art. 20.- SEMISOTANOS

Art. 21.- USOS EN SEMISÓTANOS

Art. 22.- PLANTA BAJA

Art. 23.- USOS EN PLANTA BAJA

Art. 24.- ENTREPLANTAS

Art. 25.- PORCHES

Art. 26.- SALIENTES Y VUELOS

Art. 27.- PATIOS DE PARCELA O DE LUCES

SECCION 4ª.- CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 28.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Art. 29.- PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS

Art. 30.- EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS

Art. 31.- APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO

SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.

Art. 32.- APARCAMIENTOS: PROVISIÓN DE PLAZAS

Art. 33.- APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO II.- CONDICIONES DE COMODIDAD E HIGIENE

Art. 34.- FACHADA DE LAS VIVIENDAS A LA CALLE

Art. 35.- EVACUACIÓN DE AGUAS

Art. 36.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Art. 37.- ELIMINACIÓN DE BASURAS

Art. 38.- COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS

Art. 39.- AISLAMIENTO ACÚSTICO

Art. 40.- TENEDEROS

CAPITULO III.- CONDICIONES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.

Art. 41.- DISTANCIAS MÍNIMAS

Art. 42.- ZONAS SATURADAS

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Art. 43.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 44.- SANEAMIENTO

Art. 45.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Art. 46.- TELEFONÍA

Art. 47.- ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 48.- GAS Y TELECOMUNICACIONES

Art. 49.- JERARQUIZACIÓN, PLANTA Y SECCIÓN DE LAS CALLES

Art. 50.- EJECUCIÓN DE LOS VIALES

Art. 51.- PAVIMENTOS Y ACERADOS. JARDINERÍA. MOBILIARIO URBANO.

Art. 52.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

## **TITULO II. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION, URBANIZACION Y DE COMODIDAD E HIGIENE**

### **Art. 1 CONTENIDO Y ALCANCE**

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

### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **SECCIÓN 1ª .- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.- DEFINICIONES**

##### **Art. 2 APROVECHAMIENTO MEDIO**

El Aprovechamiento Medio de una Unidad de Ejecución se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.

##### **Art. 3 EDIFICABILIDAD**

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo medidos ambos en proyección horizontal.

El conjunto de metros cuadrados edificables comprenderá la totalidad de la superficie construida de las partes de los edificios, principales o secundarios situados en la parcela, según se determina en el apartado siguiente.

Mientras no se exprese lo contrario la edificabilidad se entenderá referida a la superficie neta de la parcela edificable (edificabilidad neta).

La edificabilidad bruta se entiende referida a la totalidad de la superficie de una parcela, Unidad de Ejecución u otro ámbito de suelo preestablecido, comprendiendo los terrenos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

##### **Art. 4 COMPUTO DE SUPERFICIE EDIFICADA**

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

- Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de semisótano, planta baja, entreplanta, plantas alzadas, a excepción de los semisótanos que cumplan las condiciones especificadas más abajo.
- Los aprovechamientos bajo cubierta no exceptuados. Contabilizarán únicamente en las zonas de altura libre superior a 1,50 m.
- Los cuerpos abiertos, volados o no, cubiertos, según las consideraciones que se establecen al definir la superficie construida.

No se incluyen en dicho cómputo los elementos siguientes:

- Patios interiores de parcela, cerrados o abiertos.
- Porches y accesos a garajes y portales en planta baja

- Cuerpos abiertos, volados o no, sin cubrir.
- Sótanos
- Semisótanos cuyo techo no esté situado a más de 1,20 m. de altura sobre la rasante de la acera en la fachada del edificio y que se destinen y vinculen registralmente a los usos comunes al servicio del edificio, de estacionamiento, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Entrecubiertas destinadas a usos comunes al servicio del edificio: cajas de escalera, cuartos de instalaciones o cuartos trasteros con superficie útil no mayor de 6 m<sup>2</sup> por vivienda, vinculados registralmente a dichos usos, siempre que los faldones cumplan las condiciones señaladas en las ordenanzas para permitir su construcción por encima de la altura máxima.

#### **Art. 5 SUPERFICIE CONSTRUIDA**

- a) Se entiende por superficie construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y los ejes de las medianerías, en su caso.  
Los cuerpos abiertos, volados o no, balcones o terrazas, que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados en tres de sus lados por paredes. Cuando se hallen limitados únicamente por uno o dos lados por paredes, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.
- b) Superficie construida por vivienda es la que resulta para cada una de las viviendas, medidas en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de las dependencias comunes del edificio.
- c) Superficie construida de locales de negocio es la que resulta para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que el apartado anterior.

#### **Art. 6 SUPERFICIE ÚTIL**

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos verticales estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

En las viviendas y locales acogidos a protección oficial, se utilizarán los criterios de medición establecidos en la Reglamentación aplicable a los mismos.

### **SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA PARCELA. DEFINICIONES**

#### **Art. 7 PARCELA**

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo.

Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detracer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima es la que se establece por el Planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales

no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.

#### **Art. 8 ALINEACIONES**

Son las líneas establecidas por el Plan General u otros instrumentos que lo desarrollen, o las definidas por las edificaciones existentes de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos, públicos o privados.

Son también alineaciones y, por tanto, limitaciones de obligado cumplimiento, las líneas de fachada, cuando así se señale expresamente por el planeamiento.

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

Son alineaciones no oficiales las existentes de hecho no recogidas por el planeamiento o las previstas en planos o normas no vigentes.

#### **Art. 9 RASANTES**

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

#### **Art. 10 LINEAS DE FACHADA**

Líneas de fachada son las que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de la parcela.

Las líneas de fachada que resulten de la aplicación de las presentes ordenanzas, podrán ser excedidas mediante cuerpos salientes y volados en las condiciones que se establecen en las mismas

Según la posición de la línea de fachada de los edificios respecto a las alineaciones aplicables, se denominan:

- Fuera de línea, cuando la alineación queda interior respecto a la línea de fachada, cortando la edificación.
- En línea, si ambas coinciden.
- Retranqueado, si la alineación queda al exterior de la línea de fachada.

#### **Art.- 11 RASANTES OFICIALES**

Rasantes oficiales para las distintas vías públicas de Ejea de los Caballeros y sus Barrios, son las que figuran en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano del Plan General o las que, en lo sucesivo, se prevean o reajusten en los Planes Parciales o Especiales o los Estudios de Detalle que se redacten como ampliación o complemento de dicho Plan, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

Las rasantes oficiales son obligatorias para todos los ciudadanos que soliciten licencia de construcción, quienes no podrán edificar sin solicitar y obtener previamente sobre el terreno, las rasantes del suelo que les correspondan en virtud del planeamiento vigente que les sea de aplicación, las cuales serán señaladas por los Servicios Técnicos competentes del municipio.

#### **Art. 12 OCUPACIÓN**

Es la fracción de parcela que puede ser ocupada por la edificación. Puede referirse a la totalidad de la edificación o a distintas plantas, en cuyo caso se especifican éstas.

Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos, cuerpos abiertos y

construcciones bajo rasante en el interior de la parcela, y excluyendo los vuelos sobre la vía pública, y aleros y marquesinas que sobresalgan de los muros de fachada o medianiles.

A efectos del cómputo de la superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamiento, con régimen de utilización no lucrativo.

Superficie libre no edificable es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

### Art. 13 FONDOS

Fondo de la edificación es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

Fondo máximo edificable es el límite máximo por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Fondo mínimo es aquel que puede ser edificado en toda la longitud de fachada y con la altura permitida, aunque ello suponga un coeficiente de edificabilidad u ocupación superior a los establecidos por las ordenanzas. En dicho caso no se permitirá el aprovechamiento de la entrecubierta.

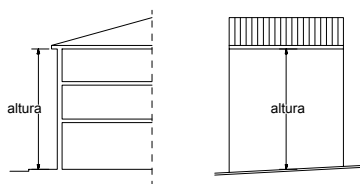
## SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.-

### Art. 14 PLANTAS

El número de plantas de una edificación es el cómputo del número total de plantas, incluyendo las plantas de piso, planta baja y semisótanos cuya cara inferior de forjado de techo sobresalga más de 1 metro por encima de la rasante en el punto medio de la acera.

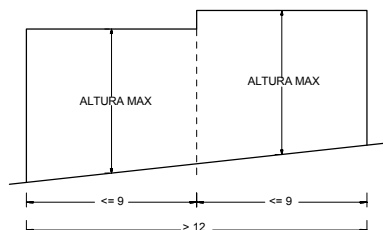
Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

### Art. 15 FORMA DE MEDIR LA ALTURA



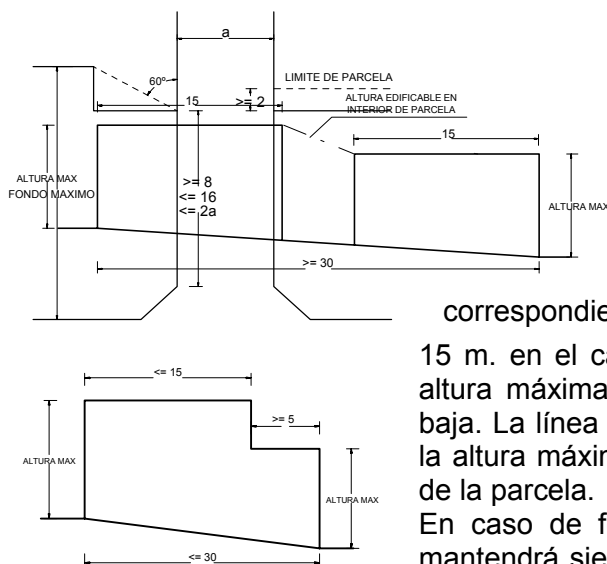
La **ALTURA DEL EDIFICIO** es la distancia vertical medida en metros desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del último forjado de la última planta en su punto de mayor altura. Esta altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía.

a) **En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro** no



cada uno de los tramos.

deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Si la pendiente de la alineación es tal que obliga a cambios de altura, siempre que la fachada tenga una longitud de más de 12 metros, deberá cambiarse el nivel de forjados en frentes de fachada menores o iguales a 9 mts., en ese caso, la altura se medirá en el punto medio de



**b) En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o desigualmente edificadas** se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de

15 m. en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 m. en el caso de la más baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.

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

**c) En solares en esquinas de calles con distinta altura reguladora,** se mantendrá la altura mayor en la calle que dé menos altura en una longitud de fachada no inferior a 8 mts. (si lo permite el frente del solar) ni superior a 16 m. ni al doble del ancho de la calle más estrecha (en las calles menores de 4 m. se considerará un ancho de calle de 4 m.). Estas longitudes se medirán desde la esquina o desde el chaflán en caso de que existiera.

Cuando la diferencia de alturas permitidas entre las dos calles sea de una planta o superior, los paramentos de la porción de edificio de mayor altura no formarán con el plano de fachada de la calle de menor ancho ángulos menores de 60° y deberán retranquearse de los linderos de parcela al menos 2 metros para permitir luces propias, tratándose con los mismos materiales y composición de la fachada de la calle.

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

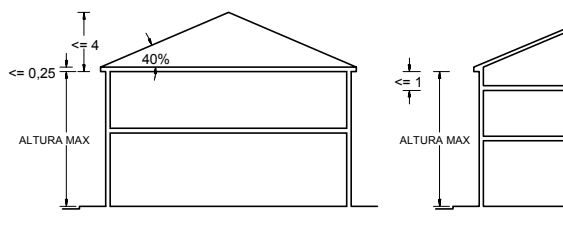
**e) En calles de anchura irregular** se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana, obtenida dividiendo la superficie de calle correspondiente a dicho frente por la longitud de éste.

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

**Art. 16 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA**

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano con una inclinación del 40% trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 4 mts. por encima de la altura máxima permitida.



El borde inferior de la losa del alero coincidirá como máximo con el plano de altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de 1 metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El

borde superior del alero se encontrará como máximo 25 cm. por encima del borde inferior de la losa.

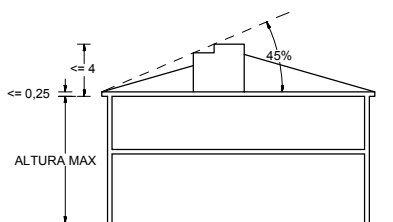
b) **Englobados en las vertientes del tejado** se permitirá los siguientes usos:

- Cuartos de instalaciones generales del edificio.
- Trasteros sin iluminación directa.

En edificios de dos plantas (B+1) y en las zonificaciones en las que se acepta este uso, se permitirán los áticos vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida, con acceso desde la misma y dentro de la altura máxima visible del edificio.

Este uso computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total, aplicando las determinaciones expuestas en el artículo 3 de la Ordenanza General.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones



que, en todo caso, no podrán rebasar un plano con una pendiente del 45% trazado desde los bordes superiores del alero de fachadas exteriores, interiores y patios, ni sobrepasar la altura máxima visible del edificio.

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas

que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.

### Art. 17 ALTURAS DE PISO

Los pisos destinados a habitación o servicios que exijan la presencia constante de personas tendrán una altura libre mínima de 2,50 m. medida verticalmente de suelo a techo.

Se admitirán falsos techos en pasillos, vestíbulos, baños, despensas y trasteros que reduzcan la altura libre hasta un mínimo de 2,20 m. En el resto de piezas habitables de las viviendas se podrá permitir la misma altura mínima siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada al menos 30 cm. sobre la rasante de la acera.

Se exceptúan de estas condiciones las viviendas existentes en el Casco Antiguo y Barrios Rurales, que no puedan cumplirlas debido a su altura de techos, no quedando fuera de ordenación y pudiendo por tanto rehabilitarse en las mismas condiciones existentes. Si se derriba el edificio deberá cumplirse la normativa general.

### Art. 18 SÓTANOS

Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1 metro por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el art.



15 a) de esta Ordenanza General, tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima será de 2,20 mts. libres medidos desde la cara baja de la jácena hasta la cara alta del forjado o solera inferior, para uso de aparcamientos. Para cualquier otro uso su altura libre será de 2,50 mts. como mínimo. En aparcamientos se permite la colocación de conductos de instalaciones que reduzcan la altura libre a 2,00 metros como mínimo, siempre que no estén situadas en zonas de paso.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará en las condiciones señaladas en el artículo 36 de estas Ordenanzas

#### **Art. 19 USOS EN SÓTANO**

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

Compatibles: Aparcamientos

Cuartos de instalaciones generales del edificio.

Trasteros.

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

#### **Art. 20 SEMISOTANOS**

Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel de 1 metro o más por encima de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada y su suelo se halle a más de 0,60 m. por debajo de la misma en el mismo lugar. En solares con fachadas cuyas rasantes varían de un extremo a otro se estará a lo dispuesto en el art. 15 a) de las Ordenanzas Generales, tomándose el punto medio de cada uno de los tramos.

Su altura mínima cumplirá las mismas condiciones establecidas en el artículo 18 para los sótanos.

Quedará correctamente asegurada la ventilación, según precise el uso a que se destinen. La extracción de aire viciado se efectuará de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo 36.

No computarán a efectos de la edificabilidad siempre que su techo no esté situado a más de 1,20 mts. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada del edificio, y se vinculen registralmente a usos comunes al servicio del edificio como estacionamiento, cuartos de instalaciones, trasteros o similar. En los demás casos computarán a efectos de la edificabilidad.

#### **Art. 21 USOS EN SEMISÓTANOS**

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

Compatibles: Aparcamientos

Cuartos de instalaciones generales del edificio.

Trasteros.

Comercial o de almacenamiento, siempre que se garanticen las debidas condiciones de seguridad, higiene, iluminación y ventilación.

Aseos vinculados al uso en planta baja.

Almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja excluidos de la calificación prevista en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de

1961, y de los que no quepa esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, salud o seguridad del vecindario.

No se permitirá la construcción de aseos en semisótano o sótano cuando no puedan evacuar por gravedad a la red de alcantarillado.

#### **Art. 22 PLANTA BAJA**

Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o a 0,60 mts. como máximo por debajo de ésta en el punto medio de la fachada o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

Los accesos se realizarán desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. Se garantizará la accesibilidad de minusválidos, siendo de aplicación las normas de diseño contenidas en la legislación vigente sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los acceso públicos para uso comercial con venta directa al público serán independientes de los accesos de las viviendas.

#### **Art. 23 USOS EN PLANTA BAJA**

Los que la zonificación del Plan General en que se halle ubicado el edificio al que pertenezca la planta baja permitan, habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en el Capítulo "Comodidad e Higiene".

Para otros usos que no sean viviendas u oficinas se exigirá en estos locales una altura mínima de 2,80 mts. libres, medidos desde suelo a techo, pudiendo reducirse esta altura hasta 2,20 mts. en aseos, despensas y trasteros, y hasta un mínimo de 2,50 mts. en un 20% de la superficie útil del local.

Si se destina a vivienda, se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de la ordenanza General sobre alturas de piso.

#### **Art. 24 ENTREPLANTAS**

En los locales en planta baja podrán construirse entreplantas a partir de 4 mts. desde la línea de fachada y a cota superior a la rasante, con las siguientes condiciones:

La superficie máxima ocupada por la entreplanta no superará el 40% de la superficie del local de planta baja al que pertenece.

La altura mínima libre de la entreplanta será igual o mayor de 2,40 mts. La altura libre del pavimento de planta baja a la entreplanta será de 2,50 mts. Se permitirá reducir estas alturas a 2,20 mts. siempre que el uso sea el de aseos, despensas o trasteros.

Los usos permitidos serán los de los semisótanos, a excepción del aparcamiento. Se prohíben los usos que supongan la presencia permanente de público.

#### **Art. 25 PORCHES**

Con excepción de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación, que serán de 3,50 m. de altura y 3.50 m. de fondo, el resto serán opcionales, oscilando su fondo y altura entre 3 y 5 m., mínimo y máximo respectivamente. Su rasante será la de la acera y su superficie no contará a efectos de la edificabilidad total.

#### **Art. 26 SALIENTES Y VUELOS**

Las fachadas serán planas y solo se permitirán los siguientes salientes:

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

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 cm. y a más de 3 metros de altura.

El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,50 m. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3 mts. medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Caso de colocarse marquesinas, rótulos o toldos en el Casco Antiguo, se deberán usar materiales acordes con el entorno ambiental.

Los vuelos máximos y mínimos de aleros, balcones y miradores se regulan en los artículos correspondientes de cada una de las zonas.

La superficie total ocupada por balcones y miradores se regulará por la siguiente escala, según la altura de la edificación:

- Hasta 7 m. de altura	0,30 m <sup>2</sup> /ml de fachada
- de 7 a 10 m. de altura	0,50 m <sup>2</sup> /ml de fachada
- de 10 a 13 m. de altura	0,75 m <sup>2</sup> /ml de fachada
- Superior a 13 m. de altura	1,00 m <sup>2</sup> /ml de fachada

Todos estos vuelos no se permitirán a altura inferior a 3 mts. Su distancia a las medianerías no podrá ser inferior al vuelo.

No se permiten vuelos en patios de manzana, a excepción de balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. en las condiciones establecidas para cada zona.

#### **Art. 27 PATIOS DE PARCELA O DE LUCES**

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 mts. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 mts. Su superficie mínima será de 12 m<sup>2</sup>.

En el caso de que no den a él ni cocinas ni dormitorios, cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 mts. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 mts. Su superficie mínima será de 8 m<sup>2</sup>.

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

### **SECCION 4ª.- CONDICIONES ESTETICAS.**

#### **Art. 28 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES**

Dentro de los distintos entornos urbanos del término municipal de Ejea de los Caballeros, dadas las distintas configuraciones y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes. En las zonas del Casco Histórico de Ejea Ciudad y en el casco tradicional del barrio de Farasdues serán de obligado cumplimiento las siguientes determinaciones:

- a) Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas, excepto porches en planta baja, accesos de garaje y portales, o terrazas en las condiciones señaladas en el párrafo b.

- b) Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas. A tal fin, los huecos de ventanas deberán tener una anchura igual o menor que la altura, mientras que los huecos de puertas balconeras deberán tener una anchura igual o menor que 2/3 de la altura. De disponerse terrazas abiertas a la vía pública, sus huecos en el plano de fachada deberán cumplir las condiciones establecidas para las ventanas.
- c) En edificios de tres o más plantas se permitirán las galerías corridas en la última planta. Se entiende por galería el acristalamiento de al menos el 80% de la longitud de fachada, con separaciones de huecos de espesor menor de 50 cms.
- d) Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 cm.
- e) En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco,  
Los huecos en planta baja y soportales, deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima fijada por el art. 68 impida el cumplimiento de este apartado.
- f) Las cubiertas serán inclinadas, con material de cubierta de tonos claros, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 25 cm. de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y 30 cm. de vuelo mínimo.  
Se recomienda el uso de teja vieja o similar a la existente. Queda expresamente prohibido el uso de pizarra o teja negra.  
Se prohíbe el uso de fibrocemento o material similar en las cubiertas visibles desde la vía pública  
Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de equipamiento, y en aquellos edificios en los que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública. En todo caso deberán disponerse cubiertas en las condiciones señaladas en el párrafo anterior en una profundidad mínima de 2 metros, pudiendo el resto cubrirse con cubierta plana.  
No se permiten los antepechos, sean macizos o diáfanos, en fachadas, por encima de la altura máxima, salvo que se justifiquen por motivos constructivos o de composición arquitectónica, y no supongan aprovechamientos no permitidos en la entrecubierta.

En los Cascos Históricos de Ejea y de Farasdues se respetarán las siguientes condiciones estéticas sobre rótulos publicitarios:

- a) Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.
- b) Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose el informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.
- c) Queda prohibida la colocación de carteleras publicitarias.

En los Cascos Históricos de Ejea y de Farasdues se respetarán las siguientes condiciones estéticas sobre Muestras y banderines:

- a) Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.
- b) Entendiendo por muestra todo tipo de anuncio o reclamo paralelo al plano de fachada, denominando banderín al anuncio o reclamo perpendicular a dicho plano, la situación de muestras y banderines sólo se podrá contemplar en las plantas bajas.
- c) En ningún caso podrán desfigurar o interceptar, total o parcialmente, elementos significativos de la composición de fachada.
- d) Ambos tipos de anuncios deberán situarse a una altura mínima de 2,30 m. respecto de la acera. Las muestras, si se encuentran en el mismo plano de fachada o retranqueados respecto de ella, y no representan ningún peligro por su diseño y material para los viandantes, podrán situarse a una altura inferior.
- e) Quedan prohibidos las muestras y banderines con anuncios o referencias de otras casas comerciales, marcas, entidades, etc. distintas del comercio que se anuncia.
- f) En todos los edificios, y especialmente en aquellos catalogados, las muestras se dispondrán en el interior de los huecos, dejando de esta forma libres los macizos entre huecos.
- g) Encima de estos elementos, sólo se dispondrán discretos rótulos compuestos por letras recortadas realizadas en materiales de calidad adecuada, con predominio de materiales latonados, cromados, forja, etc. Quedan prohibidos los plásticos y fluorescentes.

En los Cascos Históricos de Ejea y de Farasdués se respetarán las siguientes condiciones estéticas sobre toldos:

- a) Se situarán únicamente dentro de los huecos de planta baja. Su vuelo máximo será de 70 cm. respecto a fachada. No podrán ser fijos, y se podrán plegar o recoger.
- b) Deberán poder plegarse hacia la fachada, debiendo quedar tanto el propio toldo como sus mecanismos, dentro de los límites del hueco.
- c) La altura mínima de dichos toldos respecto de las aceras será de 2,30 metros.
- d) En aquellos casos en los que, por altura de huecos u otras causas, no se pueda lograr tal distancia, no se permitirá la colocación de toldos.

En el resto de zonas se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

- a) En todas las zonas de los barrios, excepto en la zona de Equipamientos, Servicios o Industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con

una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

- b) En todas las zonas del Ensanche de Ejea Ciudad, y a ambos lados de la Perimetral, excepto en la zona de Equipamientos y Servicios, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas se recomienda la utilización de ladrillo caravista o paramentos de aplacados de piedra, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

#### **Art. 29 PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS**

Todos los edificios que se construyen en el municipio de Ejea de los Caballeros, presentarán todos los paramentos exteriores de sus muros convenientemente revestidos con un revoco apropiado (incluso los cerramientos provisionales de huecos en Planta baja), salvo en los casos de tratarse de fábricas de sillería, de mampostería concertada o de ladrillo cara vista.

Las medianerías que queden al descubierto provisionalmente (hasta que se edifique en la finca contigua) deberán revocarse y pintarse en colores claros.

Las paredes laterales, medianerías, revolvimientos a diferente altura, etc., que hayan de quedar definitivamente al descubierto, deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal.

#### **Art. 30 EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS**

En los casos previstos en las Normas correspondientes a las diferentes zonas, en que la edificación se retranquea de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación, en las condiciones establecidas para cada zona.

En los casos de cerramientos macizos, cuando el cerramiento no sea de fábrica cara vista, recibirá un revoco adecuado. Los cerramientos diáfanos (rejas, mallas metálicas, cerramientos vegetales, etc.) deberán mantenerse en las debidas condiciones de conservación.

Cuando no se construya cerramiento, o éste sea diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuada a su uso.

#### **Art. 31 APARATOS DE CLIMATIZACIÓN**

En fachadas de viviendas se considerarán los siguientes extremos:

1.- Para ubicarlos en los balcones de las fachadas tendrán una potencia máxima de 4.500 frigorías/hora y un caudal máximo de 2.500 m<sup>3</sup>/h. Para mayores caudales y potencias, o en caso de no existir balcones, se hará en patios de manzana no visibles, en entrecubiertas no visibles o en edificaciones accesorias específicas y no visibles.

2.- La ubicación de la máquina condensadora en fachada deberá realizarse en los balcones; se colocarán en el suelo del mismo, sin rebasar la altura de la barandilla o antepecho, ni 90 cm., en el interior del balcón y sin que sea visible desde la vía pública. La máquina evaporadora (si la hay) deberá ubicarse en el interior de la vivienda.

3.- Será preceptiva la solicitud y concesión de licencia municipal de instalación, para lo cual deberá aportarse croquis de planta y alzado de la instalación.

En locales comerciales se considerarán los siguientes extremos:

- 1.- Las máquinas no podrán ser nunca visibles desde la vía pública.
- 2.- la ubicación de la maquinaria deberá ser siempre dentro del local (mediante bancadas especiales o cuartos de máquina específicos).
- 3.- La toma de aire podrá realizarse mediante rejilla ubicada en la fachada y sobresalir de la misma.
- 4.- La salida de aire de condensación se realizará mediante rejillas de aletas fijas con inclinación de 45 ° grados hacia arriba, y su punto inferior estará a un mínimo de 3 m. de altura, medido desde la rasante de la acera en ese punto.

## **SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.**

### **Art. 32 APARCAMIENTOS: PROVISIÓN DE PLAZAS**

En todas las zonas excepto en Casco Antiguo, todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

- 1 plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento.
- 1 plaza por cada 10 plazas o 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de uso hotelero, sanitario o residencial.
- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de uso comercial, de oficinas o industrial.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela
- b) En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.
- c) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

### **Art. 33 APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

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

#### **Garajes colectivos:**

##### **Accesos:**

La anchura mínima de los accesos será de 3,00 metros, si bien se tendrá en cuenta lo dispuesto en el párrafo siguiente en cuanto a zonas de espera.

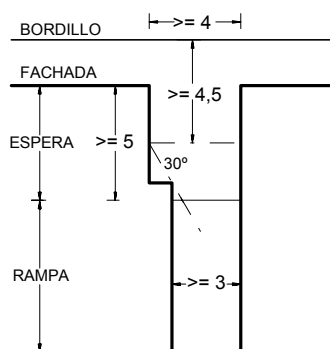
Se admitirá un único acceso de entrada y salida en garajes de menos de 75 plazas, debiendo existir un acceso de entrada y otro de salida cuando se supere dicha cantidad de vehículos.

Los accesos se realizarán preferentemente por las calles de categoría B y C (tráfico moderado o lento) quedando en principio prohibidos desde las calles de categoría A y D, salvo justificación de la imposibilidad de acceso desde otro punto y aprobación expresa del Ayuntamiento.

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

#### Zonas de espera:

Todos los estacionamientos dispondrán de un espacio de espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5 mts. de fondo mínimo desde la línea de fachada, con pendiente no mayor del 4%.



La anchura de esta zona de espera deberá ser de 4,00 mts., en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 mts. de fondo con esta anchura.

Podrán autorizarse accesos con zonas de espera de dimensiones menores cuando la capacidad del garaje sea menor de 8 plazas y

el acceso al garaje no se realice por montacoches.

La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30° entre los ejes de las paredes.

#### Accesos para peatones:

Los accesos para peatones podrán ser por escalera o rampa y completados, en su caso, por ascensores. Si la capacidad del garaje es mayor de 8 plazas existirá, al menos, un acceso de peatones independiente del de vehículos.

Estos accesos serán de 1 metro de anchura como mínimo, y sus características se ajustarán a las prescripciones en cuanto a evacuación que señale la normativa de prevención de incendios en vigor.

#### Dimensiones de las plazas de estacionamiento:

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20 mts. de anchura y 4,50 mts. de longitud mínima. La anchura podrá quedar reducida puntualmente por pilares estructurales hasta un mínimo de 2,00 mts.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, la longitud mínima se incrementará en 50 cm.

#### Dimensiones de los pasillos de circulación:

Los anchos mínimos de los pasillos serán los siguientes:

En rampas, calles sin estacionamiento, con estacionamiento en línea o cordón y con estacionamiento en espina de ángulo menor de 45°, 3 mts.

En calles con estacionamiento en batería, o en espina con ángulo mayor de 45°, 4,50 mts.

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

#### Rampas:

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.

Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 mts.



### Ventilación:

Todos los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados, deberán disponer de la ventilación suficiente que garantice que en ningún punto de los mismos pueda producirse acumulación de contaminantes debido al funcionamiento de los vehículos.

En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie del local.

Cuando resulte insuficiente la ventilación natural, se instalará ventilación forzada, que deberá garantizar un mínimo de renovaciones por hora necesarias para conseguir que en ningún punto de los locales puedan alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

La extracción forzada de aire en garajes y aparcamientos deberá realizarse por chimeneas que sobrepasen en 1 metro de altura la cubierta del edificio propio o de los circundantes en un radio de 15 metros.

### Saneamiento:

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

### **Garajes de viviendas unifamiliares**

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

La superficie útil mínima será de 14 m<sup>2</sup>.

Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 mts. y 5,00 mts. de anchura y longitud, respectivamente, sin que las puertas proyectadas puedan invadir el área mínima exigida para la plaza de aparcamiento.

El ancho mínimo del camino de acceso o rampa si la hubiese será de 2,70 mts.

La espera de la rampa si la hubiere será como mínimo de 2,70 mts. de anchura por 3,50 mts. de profundidad, con una pendiente máxima del 6%.

Se admite la ventilación natural por comunicación directa con el exterior.

Deberá disponer de desagüe conectado a la red de alcantarillado.

## CAPITULO II.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS

### Art. 34 FACHADA DE LAS VIVIENDAS A LA CALLE

Todas las viviendas se construirán con fachada a la calle, no admitiéndose aquellas viviendas con ventilación exclusivamente a través de patios interiores o de patios de manzana

### Art. 35 EVACUACIÓN DE AGUAS

#### Residuales

En toda construcción nueva en suelo urbano deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales. Se prohíben los pozos ciegos.

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

Como principio general no se autorizará nada más que una acometida a cada finca. Únicamente podrán hacerse dos acometidas cuando la índole de la construcción y su superficie lo precisen, y siempre con justificación técnica.

La acometida general de aguas residuales contará de una arqueta general dentro del edificio y de un ramal de acometida.

La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético.

La instalación estará acorde con el contenido del capítulo de condiciones de las obras de urbanización de estas ordenanzas.

#### Pluviales

Las aguas pluviales se verterán a la red general de saneamiento del edificio, no autorizándose su vertido directo a la vía pública. Las bajantes podrán realizarse por el exterior de las fachadas hasta una altura mínima de 3,00 metros sobre el pavimento, a partir de la cual deberán introducirse en los edificios.

### Art. 36 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

#### Instalaciones de combustión:

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

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

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

#### Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión u otras actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en 1 m. el punto de cubierto más alto del edificio propio o colindante en un radio de 15 m..

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras. Deberá separarse de éstas mediante material refractario

que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que ello fuera necesario. Deberán así mismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, talleres, hornos incineradores, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías, e instalaciones de pinturas.

#### Evacuación de gases

En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases u olores (cocinas, baños, despensas, cuartos de basuras, etc.), y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice un perfecto funcionamiento.

Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

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

Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar, se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales, a razón de un conducto cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil del local.

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

#### Aparatos de climatización

Los aparatos de climatización en fachadas estarán a una altura mínima de 3 m. entre la rasante y la parte más baja del aparato, su vuelo máximo será de 30 cm. y no sacarán al exterior humos o líquidos, que deberán ser recogidos interiormente.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,20 m<sup>3</sup>/segundo, el punto de salida diste como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,20 y 1 m<sup>3</sup>/sg., distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m. en plano horizontal situada en su mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 m., y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup>/sg., la evacuación deberá ser a través de chimenea en las condiciones establecidas para la evacuación de humos.

Su nivel sonoro máximo será el establecido para el uso industrial en cada zona.

### **Art. 37 ELIMINACIÓN DE BASURAS**

#### Evacuación de basuras.

Podrán realizarse instalaciones de evacuación de basuras en el interior de edificios de acuerdo con la norma NTE-ISB/1973 B.O.E. 22-9-1973, y con la Ley 10/1998, de 21 de abril, sobre Residuos.

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

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

#### Vertido de residuos sólidos

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

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

### **Art. 38 COMUNICACIONES VERTICALES EN LAS VIVIENDAS**

#### **Escaleras de uso común.-**

<u>Anchura.-</u>	Hasta 12 viviendas.-	1,00 metros
	De 12 a 32 viviendas.-	1,20 metros
<u>Numero de escaleras.-</u>	Una escalera cada 32 viviendas o fracción	
<u>Peldaños.-</u>	Huella: anchura mínima	0,27 m. libres
	Tabica: altura máxima	0,19 m. libres.
	Nº máximo de peldaños en cada tramo.-	16 peldaños
	Nº mínimo de peldaños en cada tramo.-	3 peldaños
<u>Rellanos.-</u>	La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera. Cuando existan puertas de acceso a viviendas, las mesetas tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.	

Ventilación e iluminación exterior.- En todos los edificios de altura mayor de 3 plantas sobre rasante (B+2), será preceptiva la ventilación e iluminación exterior directa a fachada, patio de manzana o patio de luces, con tantos huecos como plantas, excepto la planta baja, con superficie mínima de la anchura necesaria de escalera.

En edificios de 3 o menos plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura, y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro.

#### **Escaleras de uso privativo.-**

En viviendas unifamiliares o en el interior de viviendas en duplex, se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

#### **Huecos para la instalación de ascensores.-**

Todo edificio de nueva planta, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, que tenga más de dos alturas, deberá contar con un hueco en la escalera con una superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup>, y una dimensión mínima de 1,00 metro de lado, con el objeto de posibilitar la instalación de un ascensor.

### **Art. 39 AISLAMIENTO ACÚSTICO**

El nivel de los ruidos en el medio ambiente interior transmitido por cualquier foco emisor, no superará los límites de 45 dB (A), entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (a), entre las 22,00 y las 8,00 horas, a una distancia máxima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o próxima.

En todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la norma básica de edificación, N.B.E -C.A.- 88 "Condiciones acústicas de los edificios".

Las actividades molestas situadas en edificios habitados que puedan considerarse como foco de ruido, deberán garantizar con otro recinto contiguo, mediante tratamiento de insonorización adecuado, un aislamiento acústico de 45 dB. durante el horario comprendido entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 60 dB. si su funcionamiento esta comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada.

### **Art. 40 TENDEDEROS**

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior. En caso de que este se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendederos de superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>, cerrados con celosías, rejas, etc. que impida la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garantice su ventilación.

## **CAPITULO III.- CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES.**

### **Art. 41 DISTANCIAS MÍNIMAS**

En toda licencia de actividad regulada en el Reglamento General de Espectáculos y Actividades recreativas, en el ámbito del Suelo Urbano del Plan General, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de distancias mínimas y otras limitaciones en evitación de molestias derivadas del ejercicio de dichas actividades, aprobada por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros con fecha 15/04/96 (publicada en BOP nº 98 de fecha 2 de mayo de 1996), y en cualquier norma que complete o desarrolle esta Ordenanza.

### **Art. 42 ZONAS SATURADAS**

El Ayuntamiento podrá declarar Zonas Saturadas, mediante la delimitación perimetral de una zona en un expediente que recoja asimismo el listado de establecimientos existentes en el momento de la declaración, con los efectos jurídicos siguientes:

1. Prohibición de instalar nuevas actividades destinadas a discotecas, discobares, bares y establecimientos similares en las zonas afectadas por la declaración y, en consecuencia, la imposibilidad de solicitar licencias municipales para estas nuevas actividades.
2. Los locales existentes e incluidos en la delimitación perimetral de alguna de las zonas saturadas deberán ser obtener las oportunas licencias municipales, en el caso de que se encuentren en trámite, o conseguir la legalización, en el supuesto de que no hubieran solicitado las correspondientes autorizaciones municipales.

## CAPITULO IV.- CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

### Art. 43 ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir con la normativa municipal correspondiente. Resumimos aquí el contenido de dicha normativa:

1.- Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior. También podrán hacerse cámaras de llaves de forma rectangular con solera y paredes de hormigón armado, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Las tapas serán del tipo REXEL cumpliendo la Norma EN-124/94. Las tuberías estarán elevadas sobre el fondo del pozo un mínimo de 25 cm.

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

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

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

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

6.- La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o Empresa Adjudicataria del Servicio, con el Boletín del Instalador de la fontanería, y, en su caso, la Cédula de Habitabilidad y la licencia municipal de primera utilización y ocupación, y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.

7.- Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que establecerá las "pérdidas de carga" y "diámetros óptimos". Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

8.- Las redes contarán con hidrantes del tipo IRUA HA2-100 con dos bocas de 70 tipo Barcelona, conectados a la red con tubería de fundición dúctil de 100 mm. Se situarán cada 200 cm. ó donde indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

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

10.- Las pruebas de las tuberías generales y acometidas deberán hacerse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio de Agua, y las obras se realizarán bajo su supervisión. (La presión para las pruebas será de 14 kgs/cm<sup>2</sup>).

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

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

13.- Trazado de las conducciones.

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

.-Dimensionamiento.

El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración, será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga (la velocidad recomendada está entre 1,5 y 2,5 m/seg.). En los tramos considerados en el Proyecto, se evaluará el régimen de presiones, y las sobrepresiones debidas a los "transitorios hidráulicos".

Se recomienda, salvo justificación en contra, que la carga estática no supere las 6,5 atm. y la presión mínima en el piso más alto de una casa, no sea menor de 1,5 atm.

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

#### **Art. 44 SANEAMIENTO**

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado del núcleo urbano correspondiente.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir con la normativa Municipal correspondiente. Resumimos aquí el contenido de dicha normativa:

1.- Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior in situ o prefabricados. Las tapas serán del tipo REXEL Ø 60 cumpliendo la Norma EN-124/94. Se instalarán cada 40-50 mts. ó cada 70 m. si el DN es mayor de 50 cm., en los inicios del ramal,

puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 cm.

2.- Las redes serán separativas donde sea posible a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Las tuberías podrán ser de:

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

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

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

A efectos de cálculo, la pendiente mínima será la siguiente:

- Tuberías de 30 cm ----- De un 2% a un 4 %0.

- Tuberías de 30 a 50 cm. ----- De un 1% a un 5 %0.

- Tuberías superiores a 50 cm. ----- De un 5 %0 a un 2 %0.

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

5.- Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición de unos 40x30 cm., de 13 Kgs. de peso, tipo Hispacast PB4132.

Se colocarán a una distancia de unos 30 mts. y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

6.- Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 cm. para tubería de hormigón y de 16 cm. para tubería de PVC (de iguales características qu la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón.

Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, ó bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

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

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

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



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

Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

#### 11.- Dimensionamiento.

Se justificará si la red es unitaria, separativa ó mixta. Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, empleándose la fórmula de Manning y considerándose un período de retorno de diez años.

#### .-Trazado.

Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso.

Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida.

Como mínimo estarán separadas 30 cm. entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de ésta).

### **Art. 45. ENERGÍA ELÉCTRICA**

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

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

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

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

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

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

Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, será preceptivo solicitar las "Condiciones de Suministro" para que la Compañía Suministradora (ERZ) determine

los condicionantes específicos (Centro de Transformación, alimentación en media tensión, etc.).

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

#### **Art. 46 TELEFONÍA**

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

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

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

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

#### **Art. 47 ALUMBRADO PÚBLICO**

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

El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux.

Las redes serán de doble nivel de alumbrado.

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

Luminarias.- Irán colocadas sobre columnas y no se permitirán adosados a las fachadas. Serán de vapor de Sodio Alta Presión de 100 a 400 w.

Para columnas de 4 m. se colocará la Quebec IQV Ral 6005 y para columnas de 8 y 9 m. la Viento IVH.

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

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

Cuadros de Control.- Se instalarán de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

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

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (RD 3275/82, 12 noviembre, BOE 1 de diciembre).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto Ministerio de Industria 2413/73 de 20 de septiembre, BO 9 de octubre).

- Instrucciones Complementarias MIBT (orden Ministerio Industria 31 de octubre de 1973, BOE 27, 28 y 29 de diciembre).

- Normas particulares de la empresa suministradora de energía eléctrica.

- Instrucciones del Ministerio de Fomento.

- Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

Los materiales, aparatos y máquinas utilizadas en la instalación, cumplirán las normas UNE que les sean de aplicación.

Previamente a la redacción del Proyecto, deberá consultarse a los Servicios Técnicos Municipales para que determinen las condiciones específicas.

## **Art. 48. GAS Y TELECOMUNICACIONES**

### *48.1. Gas*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *48.2. Telecomunicaciones.*

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

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

#### **Art. 49 JERARQUIZACIÓN, PLANTA Y SECCIÓN DE LAS CALLES**

Es objetivo del siguiente Plan la racionalización en la medida de lo posible de los núcleos urbanos de Ejea, mediante el incremento en la disposición de los suelos peatonales y de calzada de los nuevos ensanches, máxime teniendo en cuenta la importancia que la legislación urbanística en vigor concede al derecho a urbanizar y a la urbanización en sí, en la adquisición gradual de facultades urbanísticas que integran la propiedad urbana.

A efectos de su urbanización, las calles del municipio de Ejea de los Caballeros se dividen en cuatro categorías:

- A - Calles principales de tráfico rodado
- B - Calles de tráfico moderado.
- C - Calles de tráfico lento.
- D - Calles preferentemente peatonales.

La disposición de los materiales y la proporción de pavimentos de acera y calzada se decidirá en función de la categoría de la calle en cuestión.

Para las categorías A y B, los pavimentos de calzada podrán superar proporcionalmente a los peatonales. Sin embargo en C y D, los pavimentos peatonales serán proporcionalmente superiores a los de calzada.

Para las calles del tipo D, preferentemente peatonales, el pavimento será totalmente peatonal, pudiendo rehundirlo ligeramente en ciertos puntos para permitir, solamente, el tráfico de acceso.

Para las que tengan definida su planta y sección en los planos de ordenación, su urbanización se realizará de acuerdo a ellos.

Para el resto de las calles, se justificará la solución adoptada de acuerdo con las consideraciones comentadas en los artículos anteriores en función de la categoría de las mismas.

Las actuaciones en las travesías de carreteras deberán contar con el informe y aprobación del Organismo competente autonómico o provincial.

#### **Art. 50 EJECUCIÓN DE LOS VIALES**

##### **1.- Calles actualmente urbanizadas**

Las modificaciones necesarias a realizar en su suelo para que sea efectiva su clasificación, se realizarán por acumulación de elementos constructivos o simplemente con un adecuado mobiliario urbano: Pilonos, fuentes, farolas, arbolado, etc. Encaminados todos ellos a frenar sensiblemente la velocidad del tráfico de acceso.

##### **2.- Calles no urbanizadas.**

Su planta y sección deberá ajustarse a las consideraciones de los artículos anteriores.

## **Art. 51 PAVIMENTOS Y ACERADOS. JARDINERÍA. MOBILIARIO URBANO.**

En la memoria del proyecto de urbanización de calles deberá razonarse la idoneidad técnica de los materiales, especialmente en lo referente a su comportamiento frente a la resbalabilidad, tanto en calzada como en aceras.

Se recomienda la elección de pavimentos que hayan demostrado su buen comportamiento a lo largo de los años y sean tradicionalmente colocados en el municipio, con el fin de conseguir dos objetivos juntos:

- 1.- Uniformidad para todo el suelo urbano, destacando con otro pavimento los espacios más importantes del mismo.
- 2.- Facilidad en la reparación y mantenimiento de los mismos, por tener artesanos acostumbrados a su manejo y disponer de acopios adecuados

- ACERAS.- Se conformarán a base de una capa de 15 cm. de zahorras naturales compactadas al 98% PM, solera de 15 cm. de hormigón H-100 y embaldosado con las baldosas permitidas por la Normativa Municipal. Las juntas cada 4 m se harán coincidentes en solera y baldosa.

Si no se terminan con baldosa, será con una capa de 15 cm. de hormigón H-175 y fratasado mecánico, con juntas cada 4 m.

También podrán realizarse con adoquines de hormigón u otras soluciones que estén permitidos por la Normativa Municipal.

Pasos de minusválidos.- Se llevarán a cabo de acuerdo con el Decreto 19/99 (B.O.A. nº 31 de 15 de marzo de 1.999) y la Normativa Municipal.

Alcorques.- Se llevarán a cabo con bordillo de jardín.

Caz.- Se utilizarán los de 50x30x13 con cuenca de 2 cm. (y excepcionalmente de 5 cm.).

Jardineras.- Se utilizarán los tipos que permita la Normativa Municipal.

Bordillos.- Serán del tipo de doble capa de cuarzo y hormigón H-350, del tipo de Calatorao y los que permita la Normativa Municipal.

Bordillos de badén.- Serán del tipo normalizado.

Rigolas.- Serán de 40x20 cm. con hormigón H-250 y una pendiente del 10% hacia el bordillo.

- APARCAMIENTOS.- Tendrán una base de zahorras naturales de 25 cm. y una solera de hormigón de 20 cm. H-200 con mallazo 15x15x5 y juntas cada 4 m. También se permitirán con adoquines u otras soluciones que permita la Normativa Municipal.

- CALZADAS.- Tendrán una base de 35 cm. de zahorras naturales compactadas al 98% PM.

Terminación con aglomerado asfáltico en caliente: Imprimación, aglomerado G-20 (6 cm.) en base, aglomerado d-10 (4 cm.) en rodadura, con pendiente del 3% hacia las rigolas, sobre las que montarán 2 cm.

Se permitirán otros tipos como hormigones estampados y aquellos que permita la Normativa Municipal.

- JARDINERÍA.- La urbanización deberá tener la dotación de jardinería que sea precisa según las instrucciones municipales.

Deberá tenerse en cuenta que los árboles, si se encuentran en aceras ó zonas conflictivas de tuberías u otros, no podrán ser de especies cuyas

raíces perjudiquen a pavimentos, redes, etc. Se evitará que las redes pasen bajo los alcorques o zonas ajardinadas.

En las aceras y en las pequeñas zonas ajardinadas, no podrán plantarse árboles de crecimiento rápido y sistema radicular de crecimiento rápido (chopo, sauce, pino y similares). Estas especies sólo podrán implantarse en zonas verdes amplias y suficientemente alejadas de zonas pavimentadas y redes de infraestructura.

A todas las zonas ajardinadas se les aportará la tierra fértil que fuese necesaria si no la hubiese en el terreno original (como mínimo 40 cm. en zona de césped y plantas de temporada, y 1,20 m. en los árboles).

Las plantas serán de buena calidad, bien conformadas y de desarrollo normal, debiendo cumplir los requisitos que señalen los Servicios Técnicos Municipales.

El Contratista ejecutor de la urbanización estará obligado a dar los 2 primeros riegos y un corte al césped y a sustituir los árboles que no hayan brotado.

Riego por goteo o por aspersión.- Los alcorques deberán tener una toma de goteo, y las superficies ajardinadas contarán con riego por aspersión controlados por centralitas con programación horaria. Caso de que haya grandes superficies ajardinadas, deberá construirse un pozo para tomar el agua del subsuelo.

- MOBILIARIO URBANO.- Deberán proyectarse los bancos que se consideren necesarios y cuyo diseño será definido por la Normativa Municipal (mínimo uno cada 25 m.).

Deberá especificarse la ubicación de las papeleras cuyo diseño será definido por la Normativa Municipal (se colocará una al lado de cada banco).

En las urbanizaciones de una determinada entidad o en aquellas que lo disponga el Ayuntamiento deberá contarse en el Proyecto con algún elemento embellecedor específico (escultura, busto, etc.). También dispondrá de la fuente ó fuentes necesarias.

## **Art. 52 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en Suelo Urbano, y los Planes Parciales. Especiales y Estudios de Detalle, a cuyo fin desarrollarán las obras y servicios previstos en el Plan o en las ordenaciones, sin perjuicio de ampliarlo a obras y servicios posibles no comprendidos en aquellos.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los Proyectos de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres. Deberá cumplirse el Decreto 19/1999 (BOA nº 31 de 15 marzo 1999) sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas (ó normativa que lo sustituya). Ver artículo 51.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios. Ver artículo 42.
- Redes de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales. Ver artículo 43.
- Redes de distribución telefónica, energía eléctrica, alumbrado público, gas, jardinería y mobiliario urbano. Ver artículos 44, 45, 46, 47 y 51.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes en la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los Proyectos de Urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

## **Documentación**

Los Proyectos constarán, como mínimo, de los siguientes documentos:

### 1º.- Memoria.

Contendrá una descripción completa de los antecedentes, las obras a realizar, la justificación de las mismas y los criterios empleados en el dimensionamiento, valoración, forma de ejecución, etc.

La Memoria constará, inexcusablemente, de los siguientes apartados:

- Índice del contenido del Proyecto, anexos, planos, etc.
- Antecedentes técnicos y administrativos.
- Determinación del Organismo que ordena la redacción del Proyecto.
- Estudios Técnicos utilizados (si los hubiese).
- Necesidad de las obras. Problemas a solucionar. Soluciones alternativas consideradas y justificación de la solución adoptada.
- Descripción de las obras incluyendo las existentes y su interconexión con las proyectadas.
- Justificación de los dimensionamientos.
- Normativa aplicable.
- Resumen de presupuestos y revisión de precios.
- Anexos:
  - Información básica. Datos topográficos, geológicos, etc.
  - Cálculos justificativos. Dimensionamientos.
  - Justificación de precios. Serán precios reales de mercado. Comprenderán los costes de mano de obra, maquinaria, materiales, costes indirectos y partidas alzadas ("a justificar" ó de abono íntegro).
  - Justificación de precios de reposición de servicios y servidumbres.
  - Estudio de Seguridad y Salud.
  - Propietarios afectados y parcelario. Ocupaciones de terrenos y expropiaciones.
  - Plan de obras con diagrama de barras.

### 2º.- Planos.

Serán las representaciones gráficas que permitan situar, replantear y construir las obras.

Llegarán a tal punto de definición que la obra quede definida y pueda construirse con los "Planos" y con el "Pliego de Condiciones Particulares". Contendrán las acotaciones necesarias, las notas y observaciones que determinen el tipo de material, etc.

Se definirán por un número y un título y serán de los siguientes tipos:

- Planos de Situación.  
Se procurará emplear hojas del Plan General de Ordenación Urbana a escala 1:5000 y 1:2000.
- Planos de replanteo.  
Determinarán tanto en planta como en alzado los ejes ó planos principales que se referirán a puntos básicos apoyados en la red topográfica. Cuando sea necesario se materializarán en el terreno mediante hitos, clavos, etc.  
Las escalas no serán menores de 1:1000 ó 1:2000 para obras longitudinales y 1:500 para el resto. Las escalas verticales podrán ser 10 veces mayores.  
Si son necesarios varios tramos en cada uno de ellos se incluirá la planta y su correspondiente alzado.
- Planos de detalle.  
Definirán los elementos de cada obra (piecerío, anclajes, elementos, etc.). Se acotarán las dimensiones y se expondrán los tipos de material, debiendo incluirse cuadros de características exigibles a los materiales. Las escalas empleadas serán 1:10, 1:20, 1:50 y 1:100.

3º.- Pliego de Condiciones.

Se incluirá como mínimo, el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares (P.C.T.P.) y el Pliego de Condiciones Técnicas Generales y de Cláusulas Administrativas que han de regir en la contratación y ejecución de las obras.

El Pliego de Condiciones Técnicas Particulares definirá, de un modo preciso y concreto las obras cuya ejecución debe regular, las características exigibles a los materiales, los detalles de ejecución, el programa de ensayos de control de calidad, el programa de pruebas a ejecutar, y la forma de medir y abonar las unidades de obra.

Contará, como mínimo, con los siguientes capítulos:

- Descripción detallada de las obras.
- Normativa y disposiciones técnicas a tener en cuenta.
- Materiales, dispositivos e instalaciones y sus características.
- Ejecución y control de las obras.
- Medición, valoración y abono.
- Disposiciones generales.

En general el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares se redactará de manera que las obras puedan ejecutarse y terminarse con el sólo auxilio de dicho Pliego y de los Planos.

4º.- Presupuesto.

Estará constituido por los Capítulos siguientes:

- Mediciones.
- Cuadros de precios (Precios auxiliares, Precios descompuestos, etc.).
- Presupuestos parciales.
- Presupuesto general.



### Mediciones

Las excavaciones se expresarán en m3., los encofrados en m2., las armaduras en Kg., y los hormigones en m3.

Las mediciones se efectuarán teniendo en cuenta lo previsto en el Pliego de Condiciones Técnicas Particulares, de manera que no puedan existir contradicciones entre ambos.

### Cuadros de precios

Los cuadros de precios incluirán los precios descompuestos de cada una de las unidades de obra, llevarán un número de orden correlativo en cada capítulo y el precio de ejecución material de cada unidad. Se incluirán también los precios de aquellas unidades de obra que no figuren en el Presupuesto General, pero como previsión razonable del empleo de dichas unidades durante la ejecución de las obras.

### Presupuestos parciales

El Presupuesto de Ejecución Material de cada obra se obtendrá aplicando a las mediciones los precios del cuadro de precios y siguiendo la misma numeración y orden.

Las valoraciones se efectuarán en formatos que tendrán diez columnas que indicarán: el número de orden, la descripción de la unidad de obra, el número de unidades, las dimensiones (largo, ancho y alto), los resultados parciales y totales, el precio unitario y el precio total. Deberá señalarse el lugar a que corresponde cada una de las mediciones que forman cada una de las unidades de obra, para poder localizarlas fácilmente en los planos.

### Presupuesto General

El presupuesto de Ejecución Material se formará a partir de la suma de los Presupuestos Parciales (ó capítulos).

El Presupuesto de Ejecución por Contrata, que se expresará en número y en letra, se obtendrá añadiendo el 13% en concepto de Gastos Generales y el 6% en concepto de Beneficio Industrial al Presupuesto de Ejecución Material.

Al número obtenido se le añadirá el Impuesto de Valor Añadido (IVA) vigente en cada momento.

#### 5º.- Estudio de Seguridad y Salud.

Deberá adjuntarse el Estudio de Seguridad y Salud, de acuerdo con el RD. 1627/97 o norma que lo sustituya.

#### 6º.- Presentación.

El título del Proyecto será escueto y siempre el mismo en todos los documentos. Estará seguido de la fecha de su elaboración.

#### Formato.

Las dimensiones de presentación de todos los documentos serán las de la Norma UNE 1011.

Los planos podrán presentarse en el formato A-3 siempre que sean legibles. Se plegarán verticalmente hasta obtener el formato A-4 y poder encuadernarse. También podrán presentarse alojados en bolsas independientes (mínimo una bolsa para cada dos planos), de las que puedan extraerse con facilidad para su manejo.

El tipo de letra será de tamaño mínimo 12 (perfectamente legible), tanto en textos como en planos.

Encuadernación.

El proyecto se presentará constituyendo volúmenes o cajas de disposición similar a los libros, y de tal forma que sea sencillo acceder a todos los documentos y planos.

La unión de las hojas se realizará por su lado mayor y la ordenación de los documentos se realizará de tal manera que se agrupen en volúmenes separados ó independientes y su espesor no sea superior a 5 cm. para facilitar su manejo.

7º.- Indices.

Será preceptivo incluir al principio de la Memoria un índice general del Proyecto, que recogerá, en forma ordenada, todos los apartados de que se componga.

Los planos aparecerán en este índice uno por uno.

Caso de haber varios volúmenes, cada uno de ellos contendrá un índice particular.

Con independencia de la documentación técnica que haya de formar parte del proyecto, en los de iniciativa privada, habrá de aportarse adicionalmente la siguiente documentación:

- Relación, con nombres, apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones relativas a la futura conservación de las obras de urbanización, indicándose los compromisos que hayan podido contraerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- Garantías y avales del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, con especial referencia a aquellas condiciones que se hayan impuesto por el Ayuntamiento para el desarrollo de lo autorizado.

Al finalizar las obras el Director de las mismas deberá redactar los correspondientes Planos de liquidación que reflejarán exactamente lo realmente ejecutado en la obra. Estarán en soporte informático a nivel de CAD-14 ó similar y serán facilitados a los Servicios Técnicos Municipales.

Proyectos de Reforma o rehabilitación de Urbanizaciones.

Le afecta todo el contenido de los Proyectos de urbanización y además:

Se detallarán en los Planos de Estado Actual, que deberán figurar en el Proyecto, todos los elementos existentes en las redes de:

- Agua (Tubería general con acometidas y otros elementos singulares).
- Vertido (Tubería general con acometidas y otros elementos singulares).
- Gas (Tubería general con acometidas y otros elementos singulares).
- Energía eléctrica (Arquetas, tuberías, postes, etc.).
- Telefonía (Arquetas, tuberías, postes, etc.).
- Alumbrado Público (Arquetas, tuberías, etc.).
- Etc.

Deberán reflejarse en los planos los cruces entre tuberías existentes y tuberías nuevas y conexiones con las redes existentes, quedando debidamente dimensionado y acotado las profundidades, diámetros, materiales y piezas especiales (de conexión, de desvío y de entronque, etc.) y detalles a escala del contenido de los pozos de registro y cámaras de llaves.

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Enero de 2001

Por el Equipo Redactor, los Arquitectos:

Teófilo Martín Sáenz

Pablo de la Cal Nicolás

Gerardo Molpeceres López

Javier Gracia Martínez