

VILLALENGUA

NORMATIVA URBANISTICA

LEY DE URBANISMO DE ARAGON LEY 3 2009 DE 17 DE JUNIO, BOA 30
JUNIO 2009, BOE 15 JULIO 2009

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA, ORDEN 12
ABRIL 91, BOA 25 ABRIL 1991

ORDENANZAS PDSU

currieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes del Ayuntamiento una prórroga por razones justificadas que el interesado alegará en la instancia. Pasado el plazo que se fije en la concesión de prórroga sin reanudar las obras, caducará definitivamente la licencia. La suspensión aludida no producirá efectos de caducidad, si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la autoridad competente.

D) Por transcurso del plazo de ejecución señalado en la licencia.

3.2 CONDICIONES DE REGIMEN DE SUELO

3.2.1 Tipos de suelo.

A) Suelo urbano:

Constituyen el suelo urbano los terrenos que contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en la mitad de su superficie se incluyan en proyectos de delimitación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artº 41 será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

B) Suelo no urbanizable:

Constituirán el suelo no urbanizable, los demás espacios del término municipal.

3.2.2 Condiciones de suelo edificable.

Tendrán la consideración de solares, las superficies del suelo urbano, aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

Que además de tener los servicios propios de suelo urbano la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

El suelo urbano estará sujeto a no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

3.3 CONDICIONES DE USO

El uso admitido para el suelo urbano será el siguiente:

USO RESIDENCIAL.....	Vivienda.
" COMERCIAL.....	Pequeño comercio en planta baja y entreplanta.
OFICINAS.....	Sin limitaciones.
ESPECTACULOS.....	Solo en planta baja.
RELIGIOSO.....	Sin limitaciones.
CULTURAL.....	" "
DEPORTIVO.....	" "
ADMINISTRACION.....	" "
INDUSTRIAL.....	Aquellas que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
ALMACENAMIENTO.....	Prohibido el almacenamiento que requiera el acceso de vehículos de más de 8Tm.

3.4 CONDICIONES DE VOLUMEN

3.4.1 Altura máxima edificable.

Se entenderá por altura máxima edificable, la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendiente se harán escalonamientos, en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 3mts.

En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación en suelo urbano sobrepasará los 10 mts. ni tres plantas construidas sobre rasante del terreno natural en cada punto de la fachada del edificio.

3.4.2 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se autoriza ningún tipo de áticos ni buhardillas para usos residenciales. Por encima de la altura permitida solamente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, caja de escaleras, cuarto de máquinas de ascensor, antenas colectivas, pararrayos, depósitos de agua y cuartos de instalaciones.

eliminado

3.4.3 Profundidad máxima edificable.

En viviendas y oficinas..... 15 metros.
En bajos comerciales o industriales se permite en su totalidad.

3.4.4 Cuerpos volados sobre espacios públicos.

No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura superior a 3 metros, medidos desde el nivel de la rasante, en la parte mas alta de esta de cada fachada.

El vuelo máximo permitido será:

- Calles menores de 7 mts..... 0,30 m.
- " entre 7 y 9 mts..... 0,60 "
- " mayores de 9 mts..... 0,75 "

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

3.5 CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la orden de 29 de febrero (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénico-sanitarias mínimas que han de reunir las viviendas.

Y además las siguientes condiciones higiénico-sanitarias particulares:

3.5.1 En viviendas.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que de frente en una longitud de por lo menos 3m. a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes: 1ª. Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio, y 2ª. Que el diámetro sea superior a 16 mts. Además toda vivienda contará como mínimo de las siguientes piezas: Cocina, comedor, dormitorio de dos camas y aseo con ducha.

Se establecen unas dimensiones mínimas que son las siguientes:

- Dormitorio de una cama..... 6 m2.
- " " dos camas..... 10 "
- Comedor-cuarto de estar..... 14 "

Cocina.....	6 m2.
Cocina-comedor.....	18 "
Aseo.....	1,5 m2.

3.5.2 Patios.

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

A) De manzana.

Comprenderán el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas en la profundidad máxima de 15 mts. A ellos no se podrán abrir huecos de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones mínimas de patio de parcela.

B) De parcela.

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

C) A fachada.

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

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

En los patios abiertos a fachada, la longitud del frente abierto no será inferior a 6 metros, la profundidad del patio abierto medida normalmente al pleo de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto a fachada.

D) Mancomunados.

Los patios situados en las medianerías de los edificios, cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará

escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

3.5.3 En comercio.

Los comercios en planta baja y entreplanta tendrán entrada directa desde la vía pública.

Los locales comerciales no podrán servir de paso a vivienda o tener comunicación directa con ella.

3.5.4 En industria.

Los locales industriales deberán tener como mínimo una superficie de 2 m²./puesto de trabajo, y una cubicación de 5 m³./puesto de trabajo.

3.5.5 Ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de huecos con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros y en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio de chimeneas de ventilación que aseguren la renovación del aire.

3.5.6 Comunicaciones verticales.

Para escaleras de uso común en construcciones de hasta 12 viviendas la anchura prevista es de 1 metro. Para más de 12 viviendas la anchura será de 1,20 metros.

Para edificios de vivienda colectiva, no se permitirán escaleras de una sola tirada sin rellano intermedio entre plantas. Las dimensiones del peldaño serán:

Huella: Anchura mínima 27 cms. libres.

Contrahuella: 19 cms. de altura máxima.

Rellanos; la dimensión mínima será igual al ancho de la escalera, cuando sean de acceso a viviendas, dicha anchura será de 1,20 mts. como mínimo.

Toda escalera común en edificio de viviendas, tendrá ventilación e iluminación directa con tantos huecos como plantas excepto en la planta baja cuando sea comercial.

3.6 CONDICIONES ESTETICAS

Se estudiará en cada caso la construcción a realizar dentro del casco urbano en cuanto a la disposición de volúmenes y elementos formales de manera que tenga unidad con el conjunto ambiental.